B 房地产蓝皮书®

LUE BOOK OF REAL ESTATE

中国房地产发展报告

No.7

权威机构 · 品牌图书 · 每年新版

ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT OF CHINA'S REAL ESTATE (No.7)

主　编/潘家华　李景国

副主编/尚教尉　李恩平　李　庆





房地产蓝皮书®

BLUE BOOK OF REAL ESTATE

- 2009年随着国际国内经济企稳，以及刺激购房消费的一系列政策的实施，房地产市场扭转了2008年销售低迷的状况，呈现量价齐升局面。
- 2009年我国房地产投资同比增长16.1%，增幅比2008年下降7.3个百分点，是2000年以来最低。土地购置面积与土地开发面积同比分别为-18.9%和-19.9%，为1997年以来最低。
- 预计2010年房地产市场供求依然偏紧，房价将在盘整中增速趋缓。
- 本书秉承客观公正、科学中立的宗旨，追踪我国房地产市场最新资讯，深度剖析，谋划对策，展望未来。

盘点年度资讯·预测时代前程

内赠阅读卡

中国皮书网：www.pishu.cn
www.ssap.com.cn

上架建议：房地产



ISBN 978-7-5097-1428-7
定价：55.00元



中国房地产发展报告

No.7

主　编／潘家华　李景国
副主编／尚教尉　李恩平　李　庆

社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

图书在版编目（CIP）数据

中国房地产发展报告. No. 7/潘家华，李景国主编.
—北京：社会科学文献出版社，2010. 5
（房地产蓝皮书）
ISBN 978 - 7 - 5097 - 1428 - 7

Ⅰ. ①中… Ⅱ. ①潘… ②李… Ⅲ. ①房地产业 - 经济发展 - 研究报告 - 中国 Ⅳ. ①F299. 233

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2010）第 068881 号

房地产蓝皮书

中国房地产发展报告 No.7

主　　编 / 潘家华　李景国
副 主 编 / 尚教尉　李恩平　李　庆

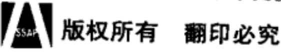
出 版 人 / 谢寿光
总 编 辑 / 邹东涛
出 版 者 / 社会科学文献出版社
地　　址 / 北京市西城区北三环中路甲 29 号院 3 号楼华龙大厦
邮政编码 / 100029
网　　址 / http：//www. ssap. com. cn
网站支持 / （010） 59367077
责任部门 / 皮书出版中心（010） 59367127
电子信箱 / pishubu@ ssap. cn
项目经理 / 邓泳红
责任编辑 / 周映希
责任校对 / 王静连
责任印制 / 蔡　静　董　然　米　扬
品牌推广 / 蔡继辉

总 经 销 / 社会科学文献出版社发行部
（010） 59367080　59367097
经　　销 / 各地书店
读者服务 / 读者服务中心（010） 59367028
排　　版 / 北京中文天地文化艺术有限公司
印　　刷 / 北京季蜂印刷有限公司

开　　本 / 787mm × 1092mm　1/16
印　　张 / 21. 25
字　　数 / 360 千字
版　　次 / 2010 年 5 月第 1 版
印　　次 / 2010 年 5 月第 1 次印刷

书　　号 / ISBN 978 - 7 - 5097 - 1428 - 7
定　　价 / 55. 00 元

本书如有破损、缺页、装订错误，
请与本社读者服务中心联系更换


版权所有　翻印必究

法律声明

“皮书系列”（含蓝皮书、绿皮书、黄皮书）为社会科学文献出版社按年份出版的品牌图书。社会科学文献出版社拥有该系列图书的专有出版权和网络传播权，其 LOGO（ ）与“经济蓝皮书”、“社会蓝皮书”等皮书名称已在中华人民共和国工商行政管理总局商标局登记注册，社会科学文献出版社合法拥有其商标专用权，任何复制、模仿或以其他方式侵害（ ）和“经济蓝皮书”、“社会蓝皮书”等皮书名称商标专有权及其外观设计的行为均属于侵权行为，社会科学文献出版社将采取法律手段追究其法律责任，维护合法权益。

欢迎社会各界人士对侵犯社会科学文献出版社上述权利的违法行为进行举报。电话：010－59367121。

社会科学文献出版社

法律顾问：北京市大成律师事务所

房地产蓝皮书编委会

主　　编　潘家华　李景国

副主编　尚教蔚　李恩平　李　庆

编　　委　（按姓氏笔画为序）

王诚庆　王洪辉　牛凤瑞　冯长春　刘洪玉
李　庆　李恩平　李景国　邹晓云　沈建忠
尚教蔚　俞明轩　袁秀明　聂梅生　顾云昌
柴　强　谢家瑾　翟善清　潘家华　魏后凯

主要编撰者简介

潘家华　中国社科院城市发展与环境研究所所长，研究员，博士研究生导师、享受国务院特殊津贴专家。曾任湖北省社科院长江经济研究所副所长、UNDP北京代表处高级项目官员、能源与发展顾问、联合国气候变化专门委员会社会经济评估工作组高级经济学家。主要研究领域包括可持续发展经济学、土地与资源经济学、世界经济等。任IPCC气候变化社会经济分析评估第三次（1997～2001）报告主编、主要作者和第四次报告主要作者。在《中国社会科学》、《经济研究》以及英文刊《科学》（2008年第10期）、《自然》（2009年第10期）、《牛津经济政策评论》（2009年第10期）等国内外刊物上发表中英文论（译）著300余篇（章、部）。任中国生态经济学会副会长、国家气候变化专家委员会委员、国家外交政策咨询委员会委员。

李景国　中国社会科学院城市发展与环境研究所研究员，中国社会科学院研究生院教授、博士研究生导师，中国城市经济学会理事，曾在国外留学、做访问学者。主要研究领域：区域与城镇规划、土地与房地产。主持完成的各类课题、出版的著作和发表的论文中六项获省部级科技进步奖、优秀成果奖和对策研究奖等奖。

尚教蔚　经济学博士，中国社会科学院城市发展与环境研究所副研究员，硕士研究生导师。主要从事房地产金融、房地产政策、住房保障、城市经济等方面的研究。2003年开始组织参与房地产蓝皮书编撰工作。主要学术论文30多篇，专著1部。主持并参与多项部委级课题。

李恩平　经济学博士，中国社会科学院城市发展与环境研究所副研究员。主要研究方向为城市经济、房地产经济，发表学术论文20多篇，出版专著1部；

代表性作品：《韩国城市化路径与发展绩效：一个后发经济体成败的考察》、《经济转型与利率传导机制的变化》。

李　庆　高级工程师。1990年毕业于青岛建筑工程学院工业与民用建筑专业，曾任中国社会科学院计划局计划处副处长，2004年至今在中国社会科学院城市发展与环境研究所城市规划研究室和房地产研究室从事研究工作，主要研究方向为城市基础设施和房地产市场。除参与中国房地产蓝皮书和中国城市蓝皮书的历年编写外，还借助基本建设管理和房地产项目管理的实际经验，参与并完成了大量研究课题。

中文摘要

2009年随着国际国内经济企稳，以及刺激购房消费的一系列政策，房地产市场扭转了2008年销售低迷的状况，量价齐升。商品房销售面积为9.37亿平方米，同比增长42.1%，二者均创历史新高。根据销售额与销售面积计算的全国商品房平均销售价格为5590元/平方米，同比增长23.6%。房地产投资同比增长16.1%，增幅比2008年下降7.3个百分点，是2000年以来最低值。土地购置面积与土地开发面积同比分别增加-18.9%和-19.9%，为1997年以来最低值。

《中国房地产发展报告No.7》总报告对2009年我国房地产市场运行及特征、存在问题进行了深入分析，特别是对房地产市场反转进行了深度解读；将增供给、调结构、抑投机、促稳定定为2009年政策主基调，给出了2009年市场供求偏紧，房价盘整、增速趋缓，保障性住房支持力度加大等预测；提出了打击囤房囤地遏制市场投机，促进城市建设用地结构合理化；改革房地产税费管理机制，税费管理重点由交易环节转向持有环节；完善住房支持制度，扩大住房支持的人群覆盖面，创新住房支持政策手段；加强国家房地产统计与预警制度建设等对策建议。

本书列有专题篇，分别对我国房地产金融、房地产企业、房地产管理、土地、住房保障、区域房地产市场及热点等进行了探讨和全景分析。

《中国房地产发展报告》秉承客观公正、科学中立的宗旨，追踪我国房地产市场最新资讯，深度分析，探解因果、谋划对策、展望未来。

Abstract

In 2009, with the stabilization of international and domestic economy, and a series of policies stimulating housing consumption, China real estate market reversed the situation of sales downturn in 2008 with the volume and price going up. The sales area of real estate is 937 million square meters, an increase of 42. 1% , both of record high. The national average price of commercial housing is 5590 yuan/square meter according to sales and marketing area calculated, up 23. 6% than last year. Real estate investment, with rising 16. 1% , is the lowest since 2000, and its increase decreased 7. 3 percentage points compared with 2008. Land acquisition and land development area over the last year are -18. 9% and -19. 9% , the lowest since 1997.

"China Real Estate Development Report No. 7" (General Report) makes a detailed analysis on operations and features as well as existing problems of China real estate market in 2009, and particularly indepth interpretation into the real estate market reversal. It states the keynote of main policies of increasing supply, adjusting the structure, suppressing speculation as well as promoting stability in 2009, meanwhile it also makes the forecast of market demand and supply tight, price correction, growth rate slowing down and support efforts increase to affordable housing in 2009. Finally, it gives the measures and suggestions of cracking down the activities of storing houses and land in order to keep down market speculation; promoting rationalization of urban land use structure; reforming the management system of real estate taxes and fees with the key point that the taxes should shift from transactions to property ownership; improving house supporting system to expand the coverage of home support; innovating the policy instruments of housing support; strengthening the national real estate statistics and forecasting- warning system.

"The Blue Book" contains feature articles, separately discuss and make panoramic analysis on the real estate finance, real estate enterprises, real estate management, land, housing security, regional real estate market and the hot topics.

"China Real Estate Development Report" takes objective, impartial, scientific and neutral as its tenets, and track the latest information of China real estate market to analyze deeply the causes and effects, to make responses and look to the future.

目 录



总 报 告

土 地 篇

金 融 篇

市 场 篇

管 理 篇

区 域 篇

热 点 篇

皮书数据库阅读使用指南

CONTENTS



General Report

Land

Finance

Market

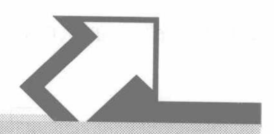
Management

Region

Hot Topics

总 报 告

GENERAL REPORT



房地产市场2009年形势分析及2010年预测

课题组*

一 2009年房地产市场运行及特征

2009年随着国际国内经济企稳，以及2008年末出台的刺激购房消费的一系列政策，下半年房地产市场扭转了低迷的状况，呈现量价大幅齐升的局面。房地产开发建设指标中施工面积、新开工面积也不同程度地上涨，达到历史高点。房地产企业开发资金充裕，国内贷款增幅快速上升，个人按揭贷款超速增长。2009年的土地市场出现了年初流拍、下半年地王频现的戏剧性变化。房地产投资出现了1998年以来最低增幅；土地购置面积与土地开发面积年度同比负增长；房屋建筑面积竣工率继续下降。

---

* 课题组成员：李景国、尚教蔚、李恩平、袁秀明。

（一）销售面积及增速创历史新高

2009年商品房销售9.37亿平方米，同比增长42.1%，其中住宅销售面积8.5亿平方米，同比增长高达43.9%。销售面积及增速均创历史新高，2007～2009年销售面积增速形成V形反转（见图1）①。

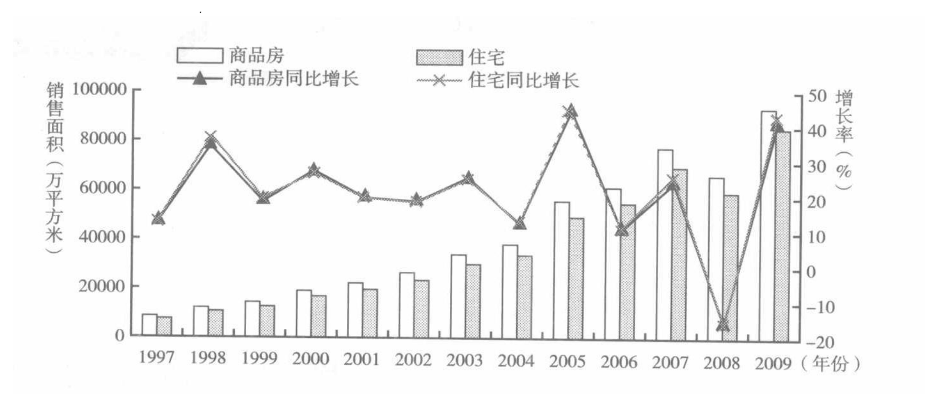


图1　1997～2009年商品房、住宅销售及增长情况

注：2005年的数据由于统计口径变化与2004年不具可比性，故用虚线表示。

从月度数据看，2009年3～12月商品房和住宅销售面积均超过2008年同期。其中，5～11月商品房和住宅销售同比增长在50%以上的高位震荡，除9月外，呈逐月快速上升态势，11月达到高点，同比增长分别为99.6%和98.0%，比3月分别增长83.2个和82.1个百分点，与2008年4月开始出现的负增长形成鲜明对比（见图2）。

商品房和住宅销售面积及其增速双升的主要原因：一是受国际、国内经济影响，2009年二季度开始国际、国内经济企稳，特别是国内GDP增速比一季度高出1个百分点，消费者对经济好转信心增强；二是多数持币待购的消费者，2009年二季度房价止跌回暖后参与到购房行列；三是2009年实施的一系列优惠政策及市场销售好转使投资投机购房行为死灰复燃。

① 本部分数据来源：年度图表，没有特殊注明时2008年以前数据来自《中国统计年鉴2009》，2009年数据来自《统计快报》。月度图表，没有特殊注明时是根据2007～2009年《统计快报》数据计算得出。



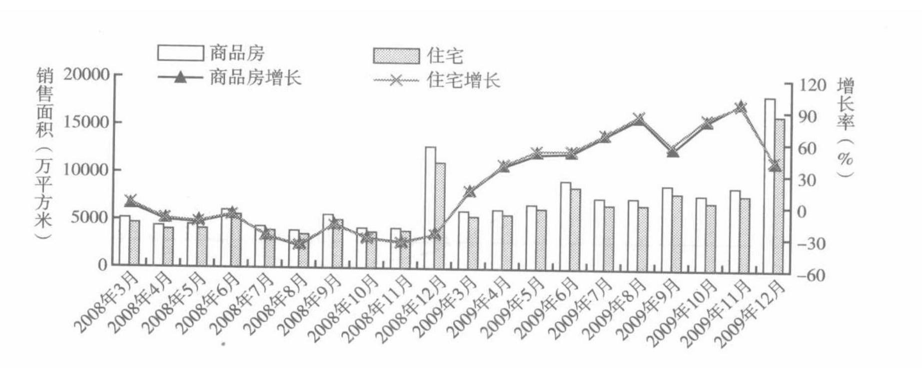


图2　2008年和2009年3~12月商品房、住宅销售面积及增长月度情况

（二）房价一季度全年最低，下半年快速反转

2009年3月份开始房价环比由负转正（见图3），二季度二手住房环比涨幅快于新建住房，而三、四季度新建住房环比涨幅超过二手住房；二手住房、新建住房环比涨幅最高分别是6月份的1.1%和12月份的1.9%。二手住房先于新建住房回暖，但也先于新建住房环比下降。

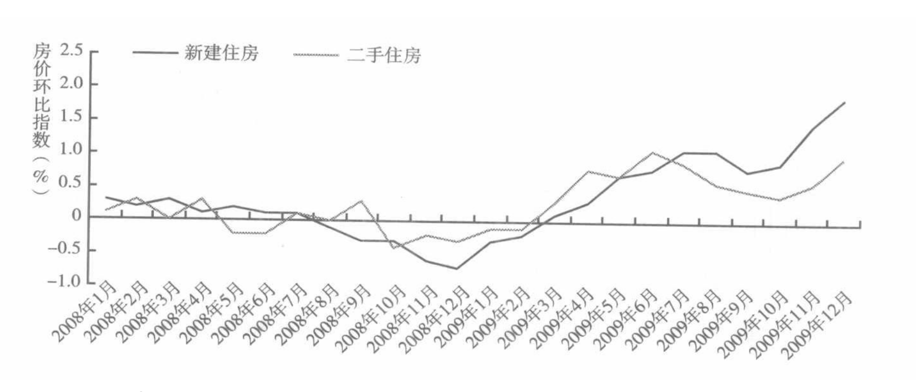


图3　2008~2009年70个大中城市房屋销售价格环比情况

资料来源：国家发展改革委员会和国家统计局公布的2008~2009年70个大中城市房屋销售指数。图4同。

2009年下半年，房价环比快速上涨，同比由负转正并一路上扬，12月份达到最高点，形成V形反转（见图4）。与环比一样，二手住房同比增长一直领先到7月份之后增速趋缓，11月份异军突起的主要原因是优惠政策结束前赶政策末班车的购房者增多。

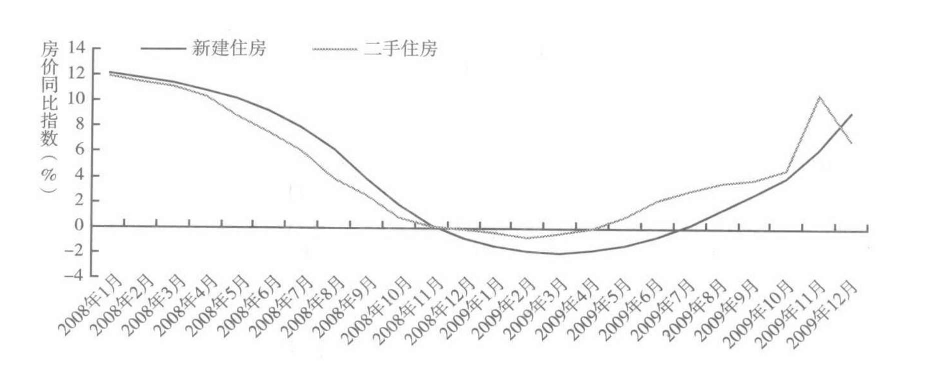


图4　2008～2009 年 70 个大中城市房屋销售价格同比情况

根据销售额与销售面积计算，2009 年商品房和住宅全国平均价格分别为 4695 元/平方米和4474 元/平方米，同比分别增长23.6%、25.1%，比2008 年高出 895 元/平方米、898 元/平方米，是1997 年以来增长幅度最大、上涨速度最快的一年（见图5）。

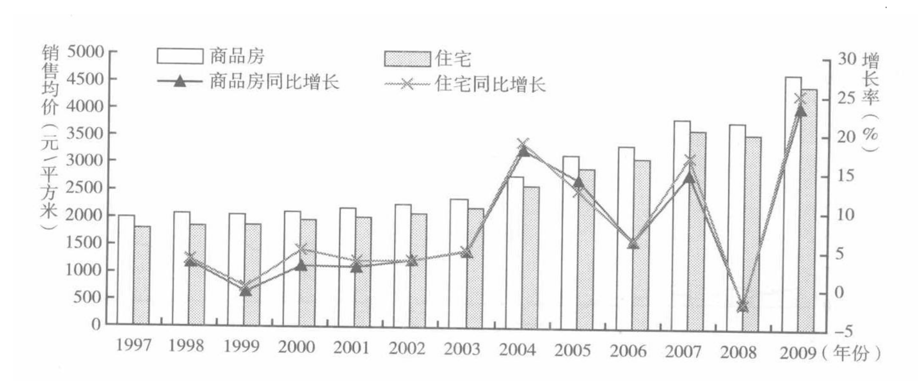


图5　1997～2009 年商品房、住宅平均销售价格及增长情况

2009 年下半年房价快速上涨的主要原因如下。

一是优惠政策刺激了需求，推动房价上涨。2008 年末国家出台了一系列为期一年的刺激住房消费的优惠政策，这些优惠政策不仅支持首次购房，对改善型住房需求也有一些优惠。特别是对符合条件的第二套住房贷款利率优惠使部分消费者实现了住房改善和升级。

二是宏观经济形势向好、消费者预期改变，释放了需求，导致房价上涨。2008 年受国际国内经济形势和银监会出台的二套房贷政策的影响，房地产销售



出现了前所未有的低迷状况，使一些购房者2008年及2009年一季度持续观望、持币待购，2009年二季度开始国内经济向好（二季度宏观经济形势好于一季度），改善了消费者收入预期，激发了消费者的住房需求。

三是供求偏紧，导致房价上涨。2009年商品房销售面积为9.37亿平方米，同比增长42.1%。其中，商品住宅销售面积为8.5亿平方米，同比增长43.9%。同期，房屋竣工面积7.02亿平方米，同比增长5.5%。其中，住宅竣工面积5.77亿平方米，同比增长6.2%。供给远远小于需求，供求偏紧的矛盾较为突出。2005年以来住宅竣工套数一直远远小于住宅销售套数，2005～2008年二者之差（销售－竣工）分别为552849套、1043789套、1850060套、626638套，2006年、2007年的缺口增长率分别为88.8%和77.2%，2008年在销售大幅萎缩的情况下，缺口套数也大于2005年（见表1）。

表1　2005～2008年成套住宅竣工与销售情况

单位：套

年　份	住宅竣工套数合计	#别墅高档公寓	经济适用住房	住宅销售套数合计	#别墅高档公寓	经济适用住房
2005	3682523	135276	287311	4235372	152339	295302
2006	4005305	139632	338040	5049094	219982	338314
2007	4401203	159423	356580	6251263	257776	356021
2008	4939189	144618	353782	5565827	157455	396111
各年总计	17028220	578949	1335713	21101556	787552	1385748

四是地价上涨，投资投机性需求入市，推高了房价。2009年全国重点监测城市地价同比增长5.66%，比2008年提高5.48个百分点。地价房价比均值达到31.29%，比2008年提高8个百分点。2009年二季度以后地王频现并不断刷新，土地溢价率不断提高，推高了周边的房价，带动了整体房价上涨。最重要的是改变了房地产企业和消费者对房价的心理预期。投资渠道不多，股市低迷，加之优惠政策，使一部分投资投机性需求加入购房行列，在一定程度上增加了需求，也是房价上涨的因素之一。

（三）房地产投资增速及占城镇固定资产投资比重双下降

2009年房地产投资完成3.6万亿元，住宅投资完成2.6万亿元，二者增速

分别为 16.1%（比 2008 年下降 7.3 个百分点）和 14.2%（比 2008 年下降 10.4 个百分点），增速呈下降态势，2000 年以来房地产投资增速首次下降到 20% 以下，房地产投资增幅低于城镇固定资产投资增幅也首次达到 14.4 个百分点（见表 2）。房地产投资增幅下降的主要原因是 2008 年房地产市场销售萎缩，以及 2008 年开始国家加大了保障性住房投资和建设力度，导致房地产企业投资相对谨慎。

表 2　1997～2009 年房地产投资情况

单位：亿元，%

年份	城镇固定资产投资	房地产投资	城镇固定资产投资增长率	房地产投资增长率	房地产投资占固定资产投资比重
1997	19194	3178	9.3	-1.2	16.6
1998	22491	3614	17.2	13.7	16.1
1999	23732	4103	5.5	13.5	17.3
2000	26222	4984	10.5	21.5	19.0
2001	30001	6344	14.4	27.3	21.1
2002	35489	7791	18.3	22.8	22.2
2003	45812	10154	29.1	30.3	22.2
2004	59028	13158	28.8	29.6	22.3
2005	75095	15909	27.2	20.9	21.2
2006	93369	19423	24.3	22.1	20.8
2007	117465	25289	25.8	30.2	21.5
2008	148738	31203	26.6	23.4	21.0
2009	194139	36232	30.5	16.1	18.7

从月度数据看，2009 年房地产投资增幅低于 15% 的有 4 个月份，住宅投资增速低于 15% 的有 6 个月份。2009 年住宅投资增速多数月份都低于房地产投资增速，2008 年同期则与此相反。2009 年下半年房地产及住宅投资同比增速波动明显（见图 6）。

2009 年房地产投资占固定资产投资比重为 18.7%，增幅比 2008 年下降 2.3 个百分点，是 1997 年以来下降幅度最大的一年。房地产投资占固定资产投资比重下降的主要原因是 2009 年国家为了应对金融危机、保障经济发展采取措施使城镇固定资产投资大幅提高。

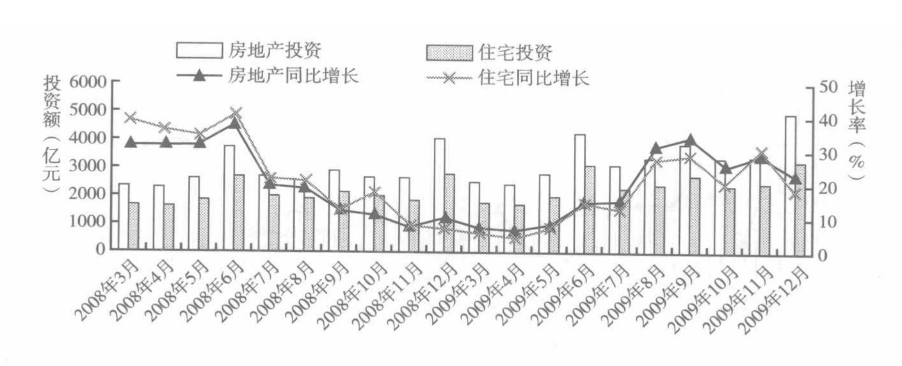


图6　2008年和2009年3~12月房地产、住宅投资及增长月度情况

（四）完成土地购置面积和开发土地面积双降

2009年完成土地购置面积为3.2亿平方米，绝对值为2003年以来最低，且2007年以来连续下降。同比增长是实施“招拍挂”以来的最低值，为-18.9%，也创1997年以来最低值。2009年开发土地面积为2.3亿平方米，是2006年以来最低值；同比增长-19.9%，是1997年以来最低值（见图7）。

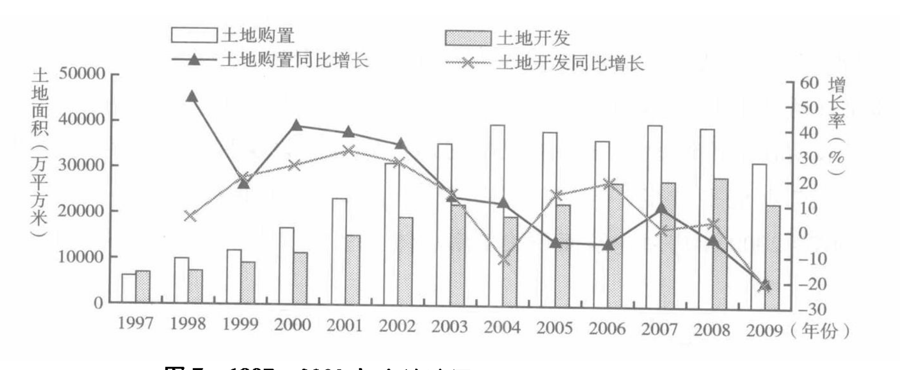


图7　1997~2009年土地购置、土地开发及增长情况

从月度数据看，2009年完成土地购置面积同比为负增长的有5个月，最低为3月的-47.3%。本年开发土地面积同比负增长的有6个月，12月最低为-48.5%。总体上，2009年的月度数据显示同比增幅震荡幅度加大（见图8）。

2009年销售出现反转的情况下房地产企业的资金链并不紧张，完成土地购置面积下降的主要原因应该是土地供应相对紧张及上半年开发企业谨慎观望。这种情况预示着2~3年以后的商品房供应量将减少。而且土地“招拍挂”中价高



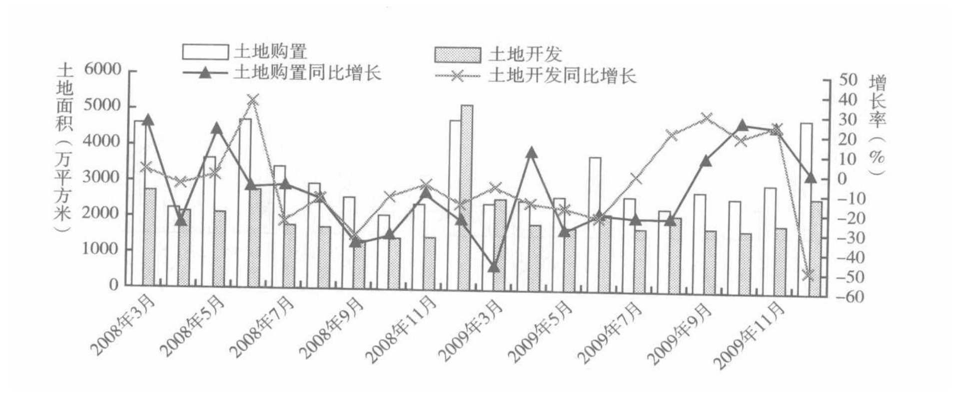


图8　2008年和2009年3~12月土地购置面积、本年开发土地面积及增长月度情况

者得也使得资金实力较差的中小房地产企业在取得土地上望洋兴叹。2009年多数城市出现的地王多为有实力的国有及其控股企业拍得。本年开发土地面积的下降对今后1~2年的商品房供应会产生一定影响。

（五）施工面积、新开工面积达到历史高点，竣工率继续下降

2009年房屋施工面积高达32.0亿平方米，为1997年以来新高，同比增长12.8%；新开工面积11.5亿平方米，同比增长12.5%，比2008年提高5个百分点，表明在房价快速上涨的情况下房地产企业建设房屋的速度有一定提高。竣工面积7.0亿平方米，同比增长5.5%，比2008年低4.3个百分点（见图9）。1997~2009年房屋建筑面积竣工率总体上呈下降趋势，由最高点2000年的

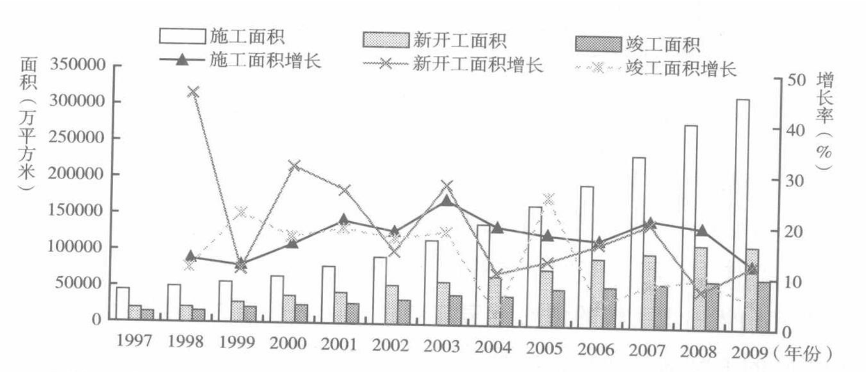


图9　1997~2009年房屋施工面积、新开工面积、竣工面积及增长情况

38.1%下降到2009年的22.0%，表明在建面积增加，实际供给能力相对下降（见图10）。

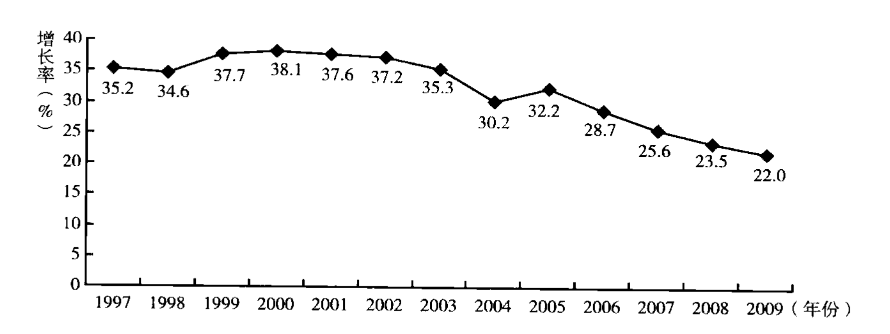


图10　1997～2009年房屋建筑面积竣工率

从月度数据看，施工面积和新开工面积增幅主要是在8月以后快速增长，而2008年同期基本为负增长。新开工面积11月同比增长高达193.6%。竣工面积增幅均为正增长且相对较为平稳。由月度数据可以看出，在下半年销售旺盛的同时，施工面积及新开工面积同比也快速增长（见图11）。

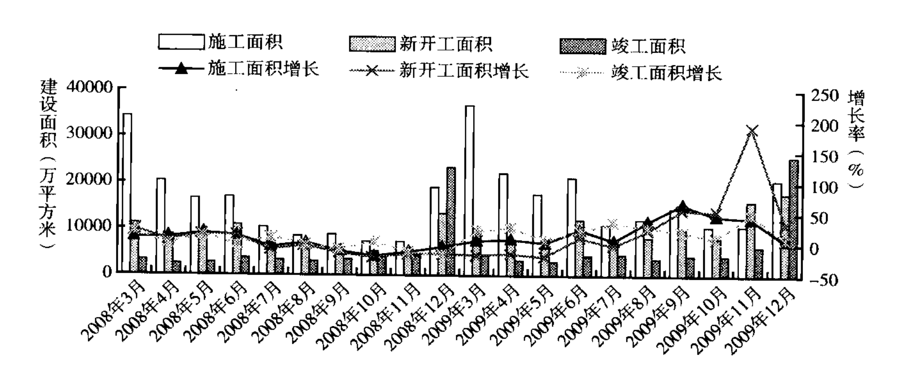


图11　2008年和2009年3～12月施工面积、新开工面积、竣工面积及月度增长情况

（六）房地产企业开发资金充裕，其他资金中定金及预收款、个人按揭贷款快速上涨

2009年在国家宽松的货币政策下，房地产企业开发资金达5.7万亿元，同

比增长44.2%，增幅高出2008年42.4个百分点。其中国内贷款为1.1万亿元，同比增长48.5%，占资金来源小计比重比2008年提高8个百分点。其他资金中的定金及预收款、个人按揭贷款，分别为1.6万亿元、0.8万亿元，同比分别增长63.1%、116.2%，增幅分别高出2008年76个和145.9个百分点。

从月度数据看，各类来源的当年房地产开发资金从6月开始到年末同比增速一直在50%以上的高位运行。有4个月同比增长超过100%。其中国内贷款同比增长也在50%以上的高位运行，12月高达173.4%。表现更为突出的是其他资金中定金及预收款、个人按揭贷款的增速，前者9~12月连续4个月超过100%，后者6~8月及12月超过100%，9~11月连续3个月超过200%（见图12）。

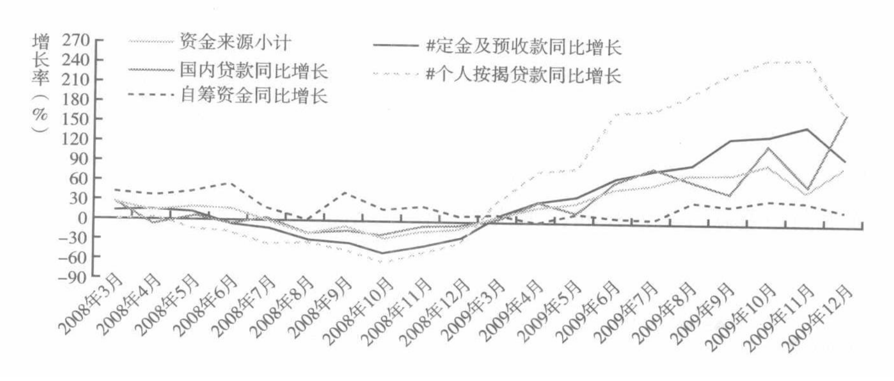


图12　2008年及2009年3~12月房地产开发资金增长情况

中国人民银行《2009年第四季度货币政策执行报告》的数据显示，2009年新增房地产贷款2万亿元，占各项贷款新增额的21.9%，比2008年提高11.1个百分点。其中，个人购房贷款新增1.4万亿元，约为2008年的5倍，为2007年的2倍。

房地产开发资金的快速上涨，主要是2009年实施的宽松货币政策和2008年末出台的刺激住房消费的贷款优惠政策的结果，以及旺盛的销售所致。

二　2009年中国房地产市场存在的问题

2009年中国房地产市场经历了低迷、复苏、火爆的发展过程，实现了V形



反转，为业内人士始料未及。房地产市场的迅速回暖对遭受2008年国际金融危机冲击的中国经济的复苏起到重要的促进作用。但是，毋庸讳言，在2009年房地产市场实现反转、繁荣的同时，也暴露了许多不容忽视的问题。

（一）2009年下半年部分城市房地产价格上涨过快，房价增速远超居民人均可支配收入增速

在国家适度宽松货币政策、积极财政政策及商品房税费等优惠政策的刺激下，2009年二季度之后房地产市场迅速回暖，房屋销售量显著增加，三季度之后房地产市场销售火爆，房价迅速攀升。一些大中城市在上半年走出低迷之后，下半年迅速进入快速增长的轨道，房屋销售价格同比随之迅速攀升，下半年上涨幅度不断加大（见图13）。

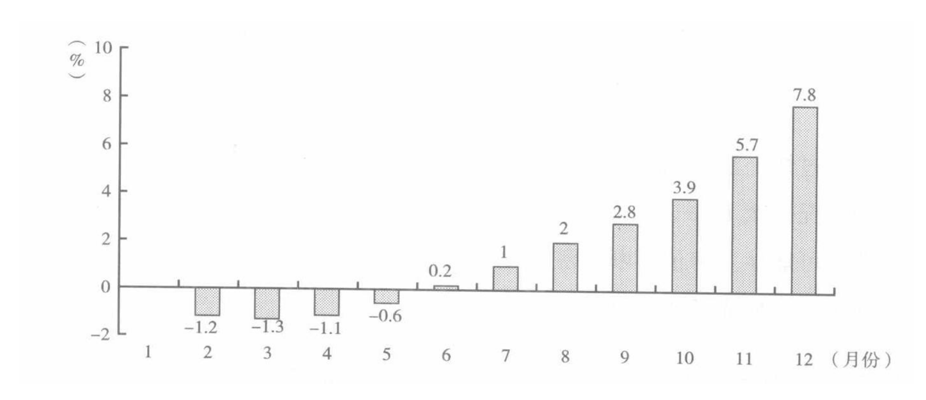


图13　全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨

数据来源：国家统计局每月新闻发布会公布的数据。

2009年房价大幅度上涨主要反映在一些热点大中城市，这些城市成为全国房价上涨的领头羊。2009年10月22日，北京市统计局、国家统计局北京调查总队发布的北京市前三季度经济运行情况显示，北京GDP比2008年同期增长9.5%。而北京2009年商品房均价上涨幅度已经超过60%，房价涨幅超过了GDP增长的5倍。从全国看，2009年商品房价格23.6%的增长速度远远超过了城镇居民人均可支配收入9.8%的增长速度（见图14）。同时，在回暖、反转的过程中，前期房地产市场刚性需求所占比重还比较大，但是随着房价急速攀升，一般居民越来越难以承受，投机与投资性需求逐渐增多。尤其值得指出的是，近

些年来，在国家经济快速发展的同时，由于财富分配不尽合理，整个社会的贫富差距在不断扩大①，相当部分居民的人均可支配收入增长率未能达到9.8%的平均水平，对于中低收入者来说，价格高昂的住房可望而不可即。

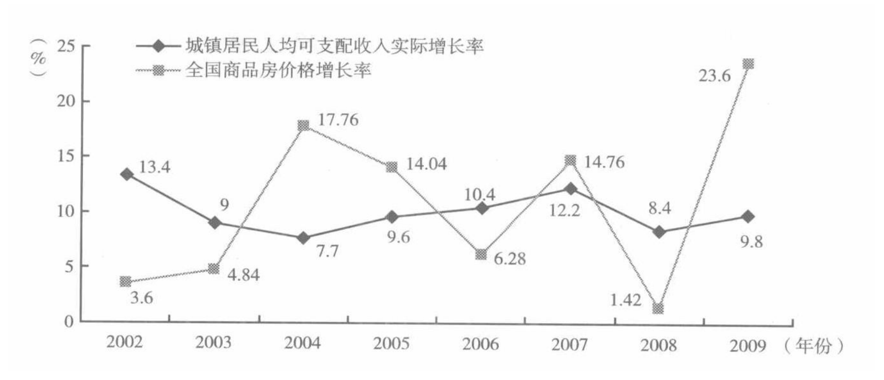


图14　城镇居民人均可支配收入实际增长与全国商品房价格增长比较

数据来源：相关年份《中国统计年鉴》，国家统计局公布数据。

房价的过快上涨以及房价畸高，不仅使普通居民的住房消费受到极大抑制，而且这种状况持续下去对宏观经济也构成严重威胁，一旦市场难以支撑高位，就面临调整的可能性。房价不断上涨，也引发地价大幅攀升，而地价上涨又抬高了房价上涨预期，形成了恶性循环。

（二）国有或国控房企高价竞地助推高房价预期

2009年以来，国内信贷增长很快，从风险考虑，银行信贷更倾向于有国资背景的企业。资金充裕的国企需要寻找新的投资项目，在城市化大潮下，房地产被认为是赢利预期稳定的投资项目，对国企充满了赢利预期的诱惑。资料显示，在2009年异常活跃的土地市场上，不断刷新"地王"的企业多是国有或国有控股企业（详见表3），所占比例已超过七成。尤其是在政府4万亿元经济刺激下，

① 据中国社会科学院发布的《2008年中国社会形势分析与预测》，近年来劳动报酬收入所占国民收入比重逐年下降，基尼系数从1982年的0.249逐渐飙升至2008年的0.47，这标志着中国社会贫富差距已超越了国际公认的基尼系数为0.4的警戒线。另据财政部2009年末给出的关于城市居民财产性收入的统计数字，10%的富裕家庭占城市居民全部财产的45%，而最低收入的10%的家庭，其财产总额仅占全部居民财产的1.4%。



国有及国有控股企业购地积极性很高，而且与2007年民营企业极度活跃的现象相对比，2009年土地市场上许多是中央直属企业。

表3 2009年全国几大重点城市不断刷新的国企"地王"一览表

城市	日 期	地 块
北京	6月26日	中国电子信息产业集团公司旗下的成都中泽置业有限公司以19.6亿元竞得朝阳区奥运村乡地块，超出底价1.25倍，以1.52万元/平方米的楼面价成为"新地王"。
	6月30日	中化集团下属中化方兴投资管理有限公司以总价40.6亿元、楼面地价达15321元/平方米的价格，在北京拍得"广渠路15号地"，成为北京"新地王"。
	8月3日	北京建工集团有限责任公司以20.02亿元竞得朝阳区王四营乡地块，溢价超42.6%，楼面地价约为4000元。这是2009年北京市推出的最大限价房项目用地。
	9月7日	北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司以22亿元的"地王价"摘得北京房山区长阳镇(长阳镇起步区1号地)居住、文化娱乐项目。
	11月20日	大龙地产公司以50.5亿元拍下北京顺义天竺22号地，处中央别墅区。
上海	4月5日	绿地集团以9.57亿元竞得上海松江区辰花路15号B地块，这是截至当时上海最贵的地块。一个多月后，绿地集团又很快打破了自己的这个纪录。
	5月13日	绿地集团以12亿元的底价竞得上海徐汇区斜土街道107街坊，合楼面地价约为1.2万元/平方米。
	8月27日	华润置地以总地价35.22亿元把嘉定南翔A07、A08号，A02、A09、A10号两幅地块收入囊中，打破赵巷"地王"的纪录。
	9月10日	中海地产以70.06亿元拍下上海普陀区长风6B、7C两幅地块，楼面地价2.24万元/平方米，总价超过此前"全国地王"的北京广渠路15号地块，刷新了2009年以来国内土地交易市场的纪录。
	9月17日	海航集团旗下大新华物流控股(集团)有限公司、海航置业控股(集团)有限公司、海航实业控股有限公司联合以18.24亿元竞得黄浦江中心段E18单元1～10地块，楼面地价高达3.648万元/平方米。
广州	6月10日	广州越秀城建经过50轮激烈竞投，最后力压群雄，以3.45亿元夺得广州珠江新城地块，楼面地价格高达15323元/平方米，成为珠江新城的"新地王"。
	7月16日	广州大学城首次出让两块住宅地，最终都被广州城建以2.7亿元和3.55亿元取得，折合楼面地价7296元/平方米和7149元/平方米。这次拍卖的大学城DS1703楼面地价成为大学城区域的"新地王"。
	7月16日	保利地产以8.5亿元的价格拿下金沙洲B3702A09地块，折合楼面地价5534元/平方米。
	9月20日	城建地产以2.04亿元竞得大学城DS1703地块，楼面地价7671元/平方米，成为新的大学城"地王"。
杭州	9月3日	绿城集团竞得拱墅区(湖墅南路186号新华集团地块)一住宅用地，楼面地价22361元/平方米。
南京	9月8日	保利地产以15.92亿元拿下南京河西金沙江东街地块，楼面地价7553元/平方米，登上河西"地王"宝座。
成都	7月24日	保利地产斥资12.2亿元，拿下成都领事馆地块，成了该地区的"新地王"。
苏州	8月5日	保利地产以19.9亿元总价获得一住宅用地，刷新2009年苏州土地成交价格新纪录。折算下来，其楼面地价高达7549元/平方米，溢价幅度108%。

中央企业高价竞拍土地，其资金主要有三个来源：一是销售获得的现金；二是银行贷款。在国际金融危机冲击背景下，一些工厂停工，银行资金更愿意贷给央企。中央企业资金本来就不是大问题，在充裕的信贷下，资本的趋利本性决定了当它们的资金不愿投入实业领域时，便有更多的资金投向了赢利预期较大的地产行业。当然，对于国企央企来讲，银行授信并不能直接用于购置土地，土地款需要“自有资金”来补足。但是，企业可以通过变通的方式，间接给经营地产的旗下公司提供资金支持。第三个来源是上市融资。上市公司可以通过内部资金转移，分拆上市或增发获得资金投资房地产，这也是部分非主营房地产业务的央企获得充足资金的一个重要方式。

北京市土地储备中心公布的数据显示，截至2009年12月17日，北京合计拍卖涉及住宅类地块为69块。其中有30块地被有国企背景的企业获得，占据市场总比例的43%。特别是2009年下半年，国企高价购地频繁，明显占据了市场的主导地位。

民营企业竞拍土地很在乎成本，地价较高时就不再追涨，但是，国企拿的是银行的信贷以及国家的资金，只要有赢利的可能性，就可以不计成本地购地。即使赔了，其个人损失也很有限，最终损失的是国家和人民的利益。一些国有及国有控股企业不断刷新“地王”，强化了房价上涨预期，不利于房地产行业健康持续稳定发展。国企争创“地王”所营造的虚假繁荣，会诱使更多国有资金蜂拥而至，对实体经济产生严重的“抽血效应”，对宏观经济造成很大的负面影响。而且，拥有信贷和融资优势的国企提升在地产行业的市场份额，也会为未来的金融风险埋下隐患。

（三）房地产市场秩序仍较为混乱，亟待整治

在房地产市场供求偏紧、普通居民购房困难的情况下，房地产市场捂盘惜售、土地闲置、炒地等现象依然存在。而且，房地产市场投机、投资行为较为普遍，哄抬房价现象较为严重，市场秩序需要着力进行治理。

1. 捂盘惜售、土地闲置及炒地现象比较严重

2009年二季度后，随着全国商品房销售面积的大幅增加，空置面积也在大幅增加。所谓空置房是指待出售或待出租的商品房①，国家统计局发布的相关月

---

① 空置房是房地产市场上的专用名词，严格概念上是指房屋竣工一年之后没有实现销售的房子，通俗地说就是指市场上卖不出去的房子。根据建设部、国家发改委、国家统计局最近发布的对商品房空置面积种类进行明确分类的通知，从2003年统计年报开始，将以商品房空置 （转下页注）

度形势报告显示，随着房屋销售面积和销售额明显增加（见图15、图16），空置商品房不但没有减少反而在不断快速增加，全国商品房空置面积分类指数自2009年第三季度开始逐月攀升（如图17），这说明开发商捂盘惜售现象甚为严重。房产商捂盘惜售，大量空置商品房存在，开发商及投机者囤积居奇，造成市场供应紧张，促成了房价高企、房地产市场排队抢购的虚假繁荣景象。这种现象的存在，加剧了房地产市场供需矛盾以及其他各种问题。

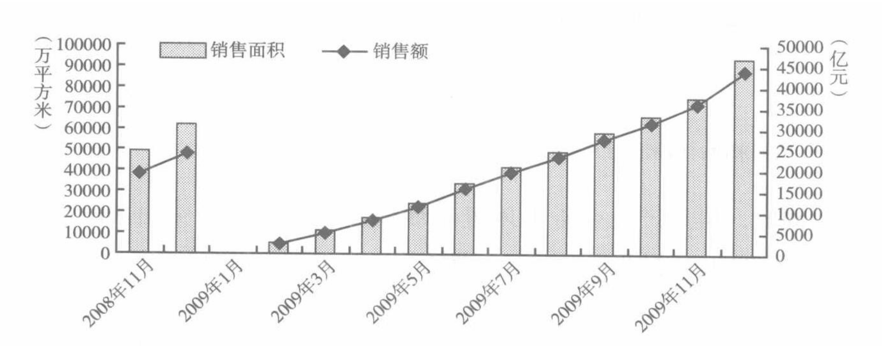


图15　2009年全国商品房销售面积与销售额（累计值）

数据来源：中国统计数据应用支持系统。

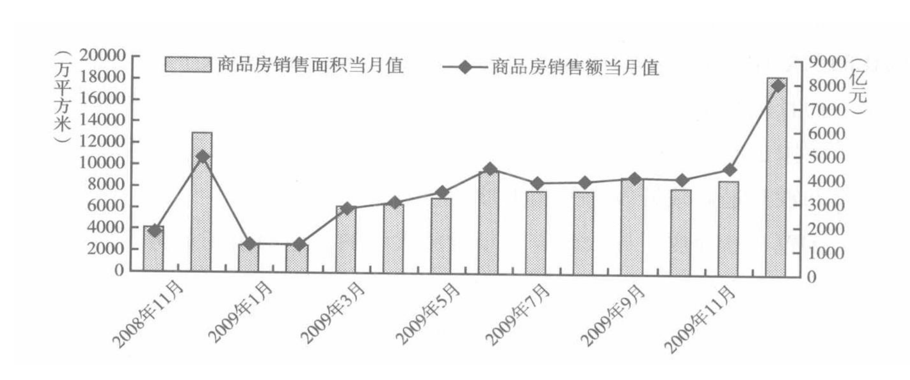


图16　2009年全国商品房销售面积与销售额（月度值）

注：图中2009年1月数据是根据1～2月合计数除以2获得的。
数据来源：根据全国商品房销售面积与销售额累计值计算获得。

（接上页注①）时间作为标准进行划分。空置时间在1年以内的为待销商品房；空置时间在1年以上3年以内的为滞销商品房；空置时间在3年以上的为积压商品房。http：//www.hudong.com/wiki/%E7%A9%BA%E7%BD%AE%E6%88%BFJHJ1



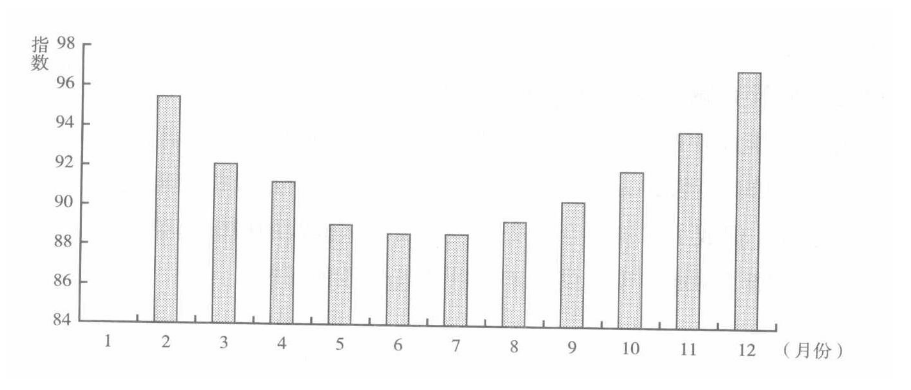


图 17　2009 年中国商品房空置面积分类指数

数据来源：国家统计局每月公布的数据。

与此同时，房地产企业土地闲置和炒地皮问题也较为突出。国土资源部 2009 年 12 月 23 日通报北京、上海、浙江等 9 个省市 18 宗房地产开发土地闲置情况,[①] 并督促各地及时开发利用。其调查显示，截至发布时间，全国闲置的房地产用地仍有约 1 万公顷（约合 1 亿平方米），因规划调整和司法查封等原因造成的闲置土地约占 55%。就房地产企业来讲，倒卖土地比建房利润高，且没有风险。购地时只付预付款，拿到地后就可以抵押到银行贷款，上市的房地产公司用囤积的土地作为 IPO 时的净资产，融来大量资金。这种做法不但不需要巨额流动资金，而且囤积倒卖土地几年赚的利润不但足以支付银行利息，而且比建房利润还大。国家虽然在 2008 年初就下发通知，坚决依法无偿收回满两年的闲置土地，但是并没有遏制住开发商的囤地炒地行为。

土地闲置、炒地皮，导致政府每年投放大量的土地而市场上房屋的供应量却没有显著增加，空置房与炒房现象造成市场供应紧张，房价扶摇直上，扰乱了市场秩序，累积了金融风险，破坏了市场的稳定健康发展。

2. 投资与投机性需求增多加剧了市场供求矛盾

通过市场分析了解到，2009 年下半年随着房价不断上涨，市场上购房需求已经不仅仅是满足自住需求的问题。事实上，在高房价下，部分真实需求已

① 国土资源部通报九省市 18 宗房地产用地闲置情况，全国闲置房地产用地约 1 万公顷（约合 1 亿平方米），国土资源部已对挂牌督办的 18 宗房地产开发闲置土地进行调查，并将督促各地及时开发利用。资料来源：2009 年 12 月 24 日《中国国土资源报》。参见国土资源部网站，http：//www. mlr. gov. cn/xwdt/jrxw/200912/t20091224_ 130776. htm。

经被逐渐挤出市场，而为规避通货膨胀的投资需求以及为获得炒房利润的投机性需求逐渐增多。对投机者而言，房地产市场已成为一种暴富的手段和一些人攫取财富的捷径，特别是在全国几大热点城市以及海南等热点地区，房地产更成为富有人士投资的天堂。投资与投机需求增多造成市场供求紧张，推动房价不断上涨，相当部分自住需求被挤出市场，由此导致的民生问题备受各界关注。

（四）房地产调控力度需加强，调控方式需创新

1. 对土地闲置、捂盘惜售、炒房炒地等打击力度不够

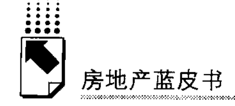
2009年房地产市场秩序比较混乱，土地囤积、土地闲置、捂盘惜售、炒房炒地等现象严重，使地价、房价上涨迅猛。在这种情况下，土地调控政策、房地产调控措施等未能及时到位，不能及时遏制这种扰乱市场的行为，特别是对那些高价拿地、推高地价房价且其主业并非房地产业务的国有或国控企业，管理部门并未及时出台有力措施，作为保障居民基本生活设施的住房，很大程度上变为投资、投机工具，需要管理部门反思。

2. 房地产领域腐败等问题尚未得到根治

房地产价格持续攀升，普通民众的住房需求难以得到满足，地方政府从卖地中渔利，而其间腐败丛生，黑色交易不断，高官落马等许多现象都与房地产有着千丝万缕的联系。这不仅损害了政府在广大民众中的形象和信任度，也反映出相关制度以及机制存在严重缺陷，需要追根溯源予以解决，对有关腐败行为予以全面查处，严厉打击。

3. 调控方式需创新

我国房地产调控政策伴随房地产市场的发展经历了几个年头，对房地产市场健康稳定发展起到了非常重要的作用。但是，房地产调控方式仍不尽成熟，一些政策不但不能起到应有作用，还会造成相反的效果，比如房地产交易环节的税收本来是为了增加成本抑制投机，但由于卖方将其转嫁到房价上，因而成为抬高房价的一大因素。而2009年之所以房价、地价大幅上涨，可以说与房地产调控措施未及时到位、房地产调控手段不能切中要害有很大关系。因此，调控方式和手段亟待创新。



（五）房地产调控政策缺乏连续性与前瞻性，地方政府短期化政策损害房地产市场长远发展

从近几年来我国房地产市场波动可以看出，房地产调控政策的不连续性和缺乏前瞻性成为加剧市场波动的一大因素。比如2007～2009年房地产市场的调整中，前期对房地产市场出台政策打压，之后又推出各种优惠政策鼓励，再后来到2009年末优惠政策退出，在如此短的时间内，调控政策变化非常大，加剧了市场的波动。图16中显示的2009年12月份市场销售的集中释放，很大程度上就是民众担心优惠政策在2010年将会退出所造成的结果。民众对政府调控政策的不连续性已形成预期。

房地产对GDP影响大，如果房地产市场稳定发展，对地方经济就可以起到巨大的拉动作用，地方政府也通过房地产来支撑地方财政，所以，地方政府并不情愿真正抑制房价。而当房地产市场调整时，由于房价下跌，地方政府担心影响经济，因此，总会出台许多政策措施托市，鼓励居民购房，维持房地产市场繁荣。但是，这种救市措施只能是短期行为，如果房价继续走高，远远脱离百姓的购买力之后，最终会有房市托不住的时候，届时房地产市场泡沫破裂，地方经济受到的冲击会更大。因此，为房地产市场长远考虑，稳步推进房地产市场发展才是长远之计。

除此之外，多年来许多其他尚待解决的问题在2009年仍悬而未解，如：商品房供应结构不合理，中小户型、中低价位普通商品住房和经济型住房供应不足；投机性需求难以有效遏制；保障房建设投入不足，远未做到应保尽保；房产质量等。

三　2010年房地产市场预测

2010年我国宏观调控仍将面临复杂的环境，既有可能在经济回升过程中因“保增长”的政策“退出”过晚、过慢导致通胀，也有可能因政策“退出”过快、过早，引发经济波动。

（一）市场供求偏紧

2010年房地产市场总体上供求偏紧。其主要原因是：①虽然房地产投资在

住房商品化改革以来一直持续增加，但竣工面积和土地购置面积均在 2008 年略有减少，2009 年明显减少，对 2010 年市场供给至少形成预期性压力；②2004～2009 年全国商品房销售面积年均增加约 1.1 亿平方米，依此趋势估算，2009 年销售量应属趋势之内，即 2008 年因观望积累的需求在 2009 年并未得到多大程度释放；③与 2009 年相比，2010 年宏观经济环境大大好转，消费者收入预期开始向好，消费信心增强；④经济环境的好转使 2010 年房地产开发投资较 2009 年继续提高，对捂盘、囤地行为的打击也将扩大增量，预计 2010 年商品住宅的新开工面积将较上年增加，但另一方面，房地产建设投放市场有滞后期，在调控政策影响下 2009 年后半年出现的房地产开发企业战略扩张态势也会有所收缩，一些谨慎的企业可能调整发展规划，在拿地速度、拿地规模、新开工面积、开工进度等方面或将收缩；⑤2005 年以来住宅竣工套数一直远远小于住宅销售套数，从销售量变化趋势看，住房市场化以来房地产销售量除 2008 年下降外一直连续增长，尚未出现峰值，有继续增长势头。因此，2010 年供求偏紧的压力依然存在。

（二）房价盘整、增速趋缓

2010 年全国商品房价格下调可能性不大，在经济形势和政策预期下，与 2009 年 23.6% 的快速增长相比，2010 年的房价将在盘整中增速趋缓，各月房价同比增幅呈现由高到低趋势，都市密集区与区域性中心城市房价增长较快。主要原因如下。

1. 供求关系

如上所述，2010 年房地产市场供求关系依然偏紧，将推动价格上行。

2. 通胀预期

为应对金融危机，世界各主要经济体采取了各种刺激经济回暖的措施，中国也推出了一揽子计划，在使经济快速复苏的同时，货币供应量快速增长。2010 年一些在建项目仍需继续投资，能源、原材料等成本推动性通胀预期，包括房地产在内的资产价格上涨预期增加。在房地产价格上涨的预期下，资本的趋利性使投机性购房增加，采取一般性措施将难以十分有效地遏制投机行为，投机资本将采取各种形式炒作房价。

3. 价格主导权

房地产市场一直基本是卖方主导价格的市场，2009 年商品房销售业绩良好，2010 年在经济向好、通胀预期增加、房地产市场供求偏紧的情况下，开发商将难有意愿主动压低房价。

4. 消费信心与心理预期

战胜金融危机冲击后，人们普遍预期 2010 年宏观经济平稳增长、居民收入增加、未来支出预期改善、消费者信心不断恢复，有利于改善消费倾向。2009 年在金融危机的冲击下全球房地产市场总体萧条，中国房地产市场却实现 V 形反转、价格大幅增长的事实，也容易使人们对房价下调失去希望，房价上涨预期增加。

5. 城镇化

2009 年末中央经济工作会议提出："积极稳妥推进城镇化，放宽中小城市和城镇户籍限制"。对期望落户中小城市的农民而言，稳定的工作、固定的住房是首要考虑的问题。中小城市提供的就业机会有限，其他方面的吸引力也远不如大城市，但全国中小城市数量多，放宽中小城市和城镇户籍限制，对这些城市的房地产需求增加会有所促进。

虽然诸多因素推动房价上涨，但 2009 年房价已上升至高位，部分城市特别是一、二线城市房价已触及甚至超过普通购房者的承受上限，高企的房价将挤压部分需求。随着政府调控政策的出台，宽松的信贷环境将适度收紧，投资、投机性需求将在一定程度上被抑制，2010 年房价上涨的空间也将受到限制。

2010 年经济环境复杂，通胀发生及程度仍有不确定性，宏观调控的广度和深度也将随之变化，不同情形下 2010 年中国房地产价格走势会有所不同。

（1）如果 2010 年保持年初宏观经济政策以及房地产调控政策不变，那么中国房地产价格将不会有较大的变化，重点城市由于住房供求偏紧，房价仍会相对缓慢增长以至高位盘整，大幅下调的可能性不大。二、三线城市房价仍会持续增长。

不过这种情形的可能性不大，因为央行已开始提高存款准备金率，释放了政策收紧的信号，政府也已明确要抑制投机性需求，因此房地产调控政策将会发生变化。

（2）如果 2010 年宏观经济政策发生变化，即收紧财政和货币政策，特别是

收紧货币供应，紧缩信贷，这有可能在下半年进行，那么重点城市的房价下半年将会高位盘整，甚至有出现下调的可能性。二、三线城市房价上涨速度减慢。

但是，央行提出，2010年要继续实施适度宽松的货币政策，保持政策的连续性和稳定性。因此，除非出现严重的通货膨胀，否则，政策环境还是比较好的。

（3）如果2010年收紧货币供应（提高准备金率和利率），且加大房地产调控力度，出台更为猛烈的房地产调控措施，那么2010年全国房地产价格会受到遏制，重点城市房价在下半年将见顶，并会缓慢下调。二、三线城市房价上涨速度减缓并出现调整。

（三）政策主基调：增供给、调结构、抑投机、促稳定

2010年房地产市场调控政策的主基调是：增供给、调结构、抑投机、促稳定，重点是在保持政策连续性和稳定性的同时，运用税收、金融及土地等政策进行调控，遏制房价过快上涨的势头，稳定房地产市场。

增供给：主要是增加中低价位、中小套型的普通商品房供给，增加保障性住房和政策性住房供给，为中低收入家庭提供基本住房需求，支持居民自住需求。在增加供给的同时，通过打击捂盘和囤地等措施，增加供应量。

调结构：2010年楼市调控政策将呈现更大的差异化，通过有保有压、有增有抑的措施，调整供应结构。最核心的是增加中低价位、中小套型普通商品住房和保障性、政策性住房的供给，优先确保这些住房建设的用地需求。

抑投机：在增加供给的同时，区别首次购房和非首次购房、普通住房和非普通住房，实施差异化的信贷、税收等政策，支持鼓励首次置业需求，遏制不合理购房需求特别是投机性购房需求。为此，将需要研究“二套房贷”、“非首次购房”的具体认定标准，严格推行相关政策，限制投资、遏制投机性购房需求。通过增加供给和抑制不合理需求，促进供求基本平衡。

促稳定：促稳定是房地产市场长期的战略性任务，2010年尤其重要。作为2010年全国住房工作的头等大事，稳定房地产市场的任务已经形成责任制分解：省级政府负总责，地市级政府抓落实。房价上涨过快的城市将是宏观调控的重点。

（四）开发企业竞争格局分异

随着土地成本的不断攀升，提高产品附加值更显重要，开发高品质项目已经成为发展商的必然选择，品牌房企比非品牌房企拥有更高的溢价销售能力，具备开发高品质项目经验和能力的高级人才流动会有明显的增加。

在2010年房地产信贷和资本市场融资愈趋严格的形势下，房地产企业资金来源结构将发生变化，银行信贷来源占比将减少，开发商要保持已开工项目的运行以及适度增加土地储备，企业自有资金成为重要支撑。同时，房地产信托投资基金等融资形式也将获得发展的机会。

购地门槛抬高使中小开发企业拿地难度增大，土地越来越集中于资金充裕的大企业。银行对房地产业的信贷投放也更青睐规模大、实力强、拥有充足土地储备和优质项目资源的大型房企。如果2010年房价盘整、增幅降低，2009年的“地王”地块因房价低于拿地房价预期，将存在风险。如果房地产市场持续盘整、波动，还会有一些企业特别是中小企业因为资金链紧张而不得不出售项目，甚至无法持续经营，出现企业分化。

（五）保障性住房支持力度加大

在商品住房价格过高、上涨过快的背景下，保障性住房建设不仅事关解决低收入家庭的住房困难，也事关社会和谐和全面小康社会的建设。2009年借抗击金融危机冲击、促进内需之机，国家制定了廉租房建设三年规划，2010年不仅是保障性住房大量建成投入使用的一年，也是实施三年规划的关键年份，将进一步增加投资，扩大建设规模，以保证计划的全面落实。2010年将进一步加大廉租住房、经济适用住房等保障性住房建设力度，建设套数将大幅增加，以增加保障性住房供给、拓宽保障性住房覆盖人群。一些城市具有保障性质的限价房建设规模也将增加，公共租赁住房将在全国范围内开始建设，还将大规模加大城市和国有工矿棚户区改造工作。

与增加保障性、政策性住房建设投资和规模相对应，必将加大保障性住房用地供应和监管力度，确保保障性住房用地的有效供应，规范保障性住房用地管理，加强保障性住房用地供后监管。

《住房保障法》已开始起草，有望从法律层面明确政府在住房保障方面承担

的责任，规范保障性住房建设资金来源和管理等，保障性住房在房地产业中的位置将更加重要。

四 政策建议

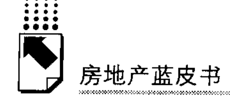
2010年是我国经济真正走出金融危机重振快速增长的关键年度，未来数年更是我国城市化发展的关键年度。房地产业是国民经济的支柱产业，居住城市化是城市化的核心内容，房地产市场的稳定健康发展对宏观经济的可持续和健康的城市化进程具有重要意义，因此，房地产政策应该为宏观经济可持续发展和高绩效城市化发展服务。2010年房地产政策应坚持“维稳”调控政策取向，同时应加大和完善市场制度建设。

（一）打击囤房囤地遏制市场投机，稳定房地产市场，引导社会资金进入生产性领域

在房价快速增长预期下，以囤地囤房为主要表现形式的房地产投机性需求膨胀。房地产吸纳巨大社会资金，既不利于房地产市场稳定，也不利于非房地产的生产性行业生产投资，更造成房产地产资源的严重浪费。为维护房地产市场稳定健康，促进国民经济可持续和城市化的高绩效发展，必须严厉打击囤地囤房垄断现象，坚决遏制投机性住房需求。

1. 规范房地产开发管理

房地产开发具有长周期特点，包括土地购置、土地整理开发、建筑施工、竣工装修、房屋销售等诸多环节，任何一个开发环节的延缓都可以导致整个开发进程乃至最终产品——房屋的延缓产出，开发企业为了追求垄断利润，往往寻找各种借口故意延长某一个或数个开发环节实现囤地囤房，等待土地或房屋涨价以后再开发、转售和销售，造成房地资源的闲置浪费，也加大房地产开发资金占用，更大幅抬升房价。因此，有必要进一步规范房地产开发进程。其一，土地出让初期即以“招拍挂”协议形式对土地开发进程进行严格规定，淘汰不符合招标协议要求的标书和投标企业；其二，要求购置土地企业在缴纳土地出让金的同时，交纳相当数量的开发进程保证金，由土地管理部门在其土地开发的各环节实施开发进程监督，对故意延缓开发进程的企业，没收其全部或部分开发进程保证金，



严重囤地企业则收回其土地使用权。

2. 约束非房地产国企进军房地产业

在经济没有稳定回升前，在房价长期上涨和通货膨胀的预期下，投资房地产市场往往成为一些前景不明朗或不乐观的生产性行业剩余资金进行风险规避保值增值手段，这本属于正常的市场行为。但在我国一些行业的国有或国有控股企业，由于产权管理和信贷管理软约束，对投资行为负盈不负亏，在本行业经济前景不明朗背景下，以廉价的信贷资本不计成本地盲目进军房地产市场，更有一些与地方政府关系密切的国有或国有控股企业为了维护地方土地财政，作为地方政府的利益代言人直接进入土地拍卖市场高价购地，把信贷资金转化为财政资金。无论是前景不明朗的国有或国有控股企业还是作为地方政府代言人的国有或国有控股企业进军房地产市场，均抬高地价，也形成高房价预期，更导致信贷资金风险恶化。因此，为维护健康的房地产市场应该严格约束国有或国有控股企业进军房地产市场。

3. 合理控制房地产信贷结构

无论是开发环节还是销售环节，现代房地产市场均离不开金融机构信贷资金的支持，信贷支持有效地缓解了购房者面临的流动性约束和开发资金的大量占用，但也让开发商与购房者通过信贷资金占用实现投资或投机资金的杠杆化，在房价快速上涨预期下，能够成功利用少量资金大量囤地囤房，实现最大化的垄断利润，因此打击囤地囤房，必须合理控制房地产信贷资金，优化信贷资金结构。

在房地产开发领域，严格限制金融机构对囤地囤房开发企业的信贷资金供给，可以以开发企业销售施工率和竣工施工率作为囤房囤地开发企业识别标准，对低销售施工率和低竣工施工率的明显囤地囤房开发企业，应坚决断绝其新增信贷供给并尽快收回其已有信贷，对高销售施工率或高竣工施工率的正常开发企业，应继续保持适度金融支持，维持房地产开发投资和房地产供给适度增长。

在住房销售领域，应严格限制二套以上投机性购房信贷，大幅提高二套以上住房首付比例。

（二）加大快速工业化地区和大都市区域居住用地和住房供给，积极应对城市、区域之间供需市场差异，促进城市建设用地结构合理化

由于我国经济发展不平衡，在快速工业化和城市化进程中，我国城市之间、区域之间房地产市场差异明显，近年来房地产价格快速增长主要发生在较成熟的

工业化地区和大都市区域，而广大中西部地区和中小城市房价增幅相对较小，因此我国房地产市场调控也应有所侧重。

1. 加大东南沿海快速工业化地区居住用地和住房供给

近数十年来，我国东南沿海等部分地区实现了快速的工业化，产业用地增长明显快于居住用地增长，形成极不合理的建设用地结构，导致这些地区就业人口增长大大高于居住人口增长，导致城市化进程严重滞后，可以预期随着国家城市户籍和诸多社会保障制度放开，这些快速工业化地区必将加速城市化，住房和居住用地需求将呈现快速增长趋势，因此这些地区应加大居住用地供给，以平衡日益增长的住房需求。

2. 加大大都市区域居住用地和住房供给

随着居民收入的持续快速增长，我国城乡居民消费结构大大升级，由普通日用消费品为主导的消费结构升级为较高端消费和服务品为主导的消费结构，而高端消费和服务品具有严格的市场规模或市场密度要求，只有那些较大的中心城市和都市区域才具备高端消费与服务品供给条件，因为消费利益的追求，未来较长时期内我国城乡人口、城城人口迁移将更偏好于大都市区域与中心城市，这些地区城市化加速也意味着对住房和居住用地需求的大幅度增长。因此，为应对未来城市化的区域分布特点，也应加大大都市区域与中心城市居住用地乃至住房供给。

（三）改革房地产税费管理机制，税费管理重点由交易环节转向持有环节

税费管理是房地产规制的最重要手段之一，包括交易环节与持有环节两大税费类型。在我国由于住房制度建设还不完善，现有的税费管理基本上属于交易环节税费，例如，土地出让金、契税、印花税、营业税等均属于交易环节计提的税费。市场经济条件下，交易环节税费管理，有利于抑制过度的市场交易，但却不利于经济回升时期活跃市场，不利于市场结构改善，从长期趋势看，持有环节税费更有利于市场稳定和可持续发展。

1. 简化房地产交易环节税费

在经济繁荣后期，为了遏制房地产市场投机，国家在房地产流转环节征收了多项交易相关的税费（如营业税、土地增值税均在交易环节计提）。进入经济回

升时期，一方面，高额交易税费的存在有利于抑制房产市场投资需求；另一方面，前期投资性、投机性购置房产也因为高额交易税费存在而无法有效变现，形成大量积压的二手房供给，既造成了房产资源使用的浪费，也对房产交易形成严重供过于求的市场预期，加剧房产市场调整和波动。因此，为活跃房地产市场，拉动市场需求，有必要清理房地产交易环节税费，多数税费项目可以取缔，部分必须保留的税费项目也应适当降低税率。

2. 加快房地资产持有调节税收政策出台

清理房地产交易环节税费并不等于鼓励放任房地产市场垄断和投机，持有环节的监管更有利于对垄断和投机行为的长期遏制。房地资源具有稀缺性特征，房地资源使用包含了多层面的公共外部性利益，为了保障大多数公众对房地资源的基本使用权，也为了防止垄断和投机行为对具有公共外部利益的稀缺性资源的滥用，有必要针对房地资源持有征收公共调节税。对开发企业超出规划周期的闲置土地和未售房产征收房地资源闲置持有调节税，打击囤地囤房行为，加速土地资源和开发资金流转，促进房地产开发投资增长。对开发企业以外的房产持有按照面积或套数征收统一的房地资产持有调节税，但对两类资产持有不予征税：其一，国家认定标准以下的消费性自住房资产，鼓励消费性购房需求；其二，租赁性住房也可以凭合法租赁合同申请免税，鼓励闲置住房资源进入租赁市场，增加租赁市场住房供给。

当前房地产市场经历短期调整趋于稳定态势，为房地资产持有税出台提供了市场保障，我国一些主要城市房屋、土地普查登记工作也基本完成，日益发达的现代信息技术也为房地资产调节税出台提供了技术条件。国家房地产宏观管理部门与税务部门应加紧协调，争取尽快制定符合我国特色的房地资产持有调节税政策。

（四）完善住房支持制度，扩大住房支持的人群覆盖面，创新住房支持政策手段

房地产市场是一类特殊的市场，自发的市场既不利于市场稳定，也会形成大量住房市场弱势人群。在快速城市化进程中，住房市场弱势人群又主要表现为城市化移民人口，抑制居住城市化进程，也不利于城市特别是中小城市有效市场规模形成，抑制城乡消费需求。因此，为促进高效城市化和可持续的经济发展，有



必要完善针对弱势人群的住房支持政策。

1. 加大政策性住房供给，并规范管理

中低收入家庭受收入约束，对住房和居住环境要求并不太高，具有单套面积相对较小、建筑密度相对较高、生活设施相对简单但齐全等特点。这在一般的商品房开发建设中往往很难提供，因此公共部门可以对市场无法有效供给的中低档住房直接介入，支持中小面积的廉租房、经济适用房、限价房等政策性住房建设。在快速城市化进程中，更应加大政策性住房的供给，保障中低收入人群居者有其屋。

随着各类政策性住房供给增加也应不断规范制度管理，对廉租房应建立定期的人群识别制度，对已经因收入增长而超出廉租保障线之外而又不愿意搬迁的家庭应按照市场标准收取廉租房租金。对经济适用房与限价房应确立其共有产权性质，房产产权交易时应向公共部门交纳相应比例的增值收入。

2. 扩大住房支持的人群覆盖面，纳入全部城市常住人口

我国现有的政策性住房供给模式主要针对城市既有的低收入人群，几乎没有惠及新城市人口和家庭。而由于快速城市化，城市人口中外来农民工群体迅速增大，由于农民工本身素质以及外来人口性质，其收入也相对较低，在城市住房市场属于典型的弱势群体，更需要住房帮助。更由于农民工在迁出地与迁入地之间的两栖生活关系，城市住房不能得到有效保障，则更多地返回农村迁出地建房居住，既影响城市化进程，导致居住城市化长期滞后于就业城市化，也导致农村建设用地的过快增长。当前，应充分利用金融危机导致的住房建设成本下降的有利条件，扩大政策性住房保障人群覆盖面，把农民工群体纳入城市政策性住房保障覆盖范围，推动居住城市化进程。

3. 改革职工导向的住房公积金制度，建立无房家庭户导向的城市住房储蓄公积金制度

我国现有住房公积金以职工工资收入作为积累标准，享受国家或企事业单位对等受益补贴，而在社会分配中，中低收入和中青年家庭往往又属于低工资收入甚至无工资收入家庭，这造成没有住房而需要补贴的中低收入和中青年家庭无法或只能享受很少的补贴，而已经拥有住房的中高收入和中老年家庭则享受了最高的补贴，形成“劫贫济富、劫青济老”的不合理现象。因此为了真正地启动消费性购房需求，应尽快改革现有以职工为导向的公积金制度，由国家发起以中低

收入和中青年为特征的无房家庭户自愿参与的购房储蓄计划，并设立国家储蓄购房补贴基金，根据储户参与购房储蓄计划状况给予相应购房补贴。

（五）加强国家房地产统计与预警制度建设

房地产业是国民经济的支柱产业，住房供给更关系国计民生和社会稳定，房地产市场调控成为宏观经济调控的重要内容。但科学高效的房地产市场调控均需建立在科学准确的房地产统计和预警制度基础之上。由于多方面原因，我国现有的房地产统计和预警制度还不完善，应大力加强统计与预警制度建设。

1. 加强房地产统计制度建设

我国现有的房地产统计存在严重的缺陷，房价统计指标严重失真，历年房屋销售价格指数与实际房价变化相差甚远。在快速城市化进程中，由于城市边缘区不断扩张，新建房屋和转手二手房基本上集中在不断扩张的城市边缘区，根据级差地租原理，城市边缘区房价低于内层，因此在理论上按照实际房地产交易计算的平均销售价格增长率应大大低于按照同质房地产抽样计算的增长率。但在我国国家房地产价格统计中，平均销售价格正增长年份，“同质”房地产价格增长率均大大低于平均房价增长；在平均销售价格负增长年份，“同质”房地产价格增长率均大大高于平均房价增长，如2008年平均房价增长率为-1.654%，“同质”房价增长率则高达6.46%，2009年平均房价增长率高达23.55%，而“同质”房价增长率仅为1.53%。这种结果导致房价统计信息严重失真，误导市场，更误导调控政策。因此应大力改进房价统计手段，实施科学严谨的统计方法。

2. 加强房地产市场预警制度建设

由于房地产既具有消费品又具有资本品的二重特性，在高速经济增长与快速城市化进程中，很容易形成巨大投资性与投机性需求，导致资本市场对房地产市场的渗透。因为资本市场的渗透，也使得房地产虚拟资本化，使得房地产市场表现出巨大的波动，也容易形成巨大的房地产泡沫。因此，对房地产市场调控成为必要，但房地产调控离不开预警制度，只有准确科学把握了房地产市场信息和运行规律，才能对房地产市场调控准确把脉。我国近年来多次实施房地产市场调控，但调控时段与调控力度均不能有效把握，调控效果很小，有时甚至出现逆向调控政策，对房地产市场波动起推波助澜作用。因此，有必要认真研究房地产预警制度，制定房地产调控的时段选择与力度选择标准。

房地产市场的调整、反转与促稳

——2007年末至2009年房地产市场变化分析

课题组*

摘　要： 显现于2007年末、以2008年为主的房地产市场调整是房改以来市场首次出现的较为明显的不景气，2009年房地产市场又由回暖到快速反转。本文通过对房地产市场本次调整、反转变化过程的分析，提出了促进房地产市场稳定健康发展的对策建议。

关键词： 房地产市场　调整　反转　促稳

不管人们是否赞同房地产是中国经济支柱产业的提法，在现实中房地产业产值在总产值中所占比重大、对经济发展的拉动作用明显却是无法否认的事实。恰恰因为房地产对经济发展影响巨大，一旦房地产业出现大问题，将对中国经济发展带来巨大负面影响甚至灾难性影响，这种影响有可能导致国家崛起和民族复兴错失机遇。因此，防止房地产市场的大起大落、促进房地产市场稳定发展，是中国经济稳定发展的关键之一，而研究房地产市场的调整、起落，是促进市场稳定发展的基础工作。

从1998年住房制度改革以来，中国房地产市场才走过短短10年多的历程，没有经历过真正的大调整和一个完整的变化周期。尽管我们通过各种渠道、资讯，对一些发展时间长、经历过发展周期国家的房地产市场有所了解，但毕竟因发展基础、发展环境等因素的巨大差异，难以完全照搬分析。2007年底开始显现、以2008年为主的本次房地产市场调整，又在2009年上半年回暖、下半年快速反转，这个过程为我们提供了研究的样本。

---

* 课题组成员：李景国、尚教蔚、李恩平、袁秀明。

一 2007年末至2009年房地产市场变化：从调整到反转

为了更清楚地考察此次房地产市场从调整到反转的过程，我们选取了2006～2009年的房价同比、环比和销售面积及增长率进行研究，总体上的态势是2006～2009年这两个指标经历了平稳、上升、调整与快速反转等四个阶段。

（一）房价从调整到反转

1. 70个大中城市房屋销售价格指数环比与同比平稳阶段

2006年1月到2007年4月70个大中城市房屋销售价格指数环比连续16个月比较平稳，多数月份都在0.4%～0.7%之间。其中，新建住房指数环比从2006年1月到2007年5月连续17个月比较平稳，在0.4%～0.8%之间；二手住房指数除2006年1月外，环比连续14个月比较平稳，在0～0.9%之间。二手住房指数环比先于新建住房指数两个月上涨幅度超过1个百分点（环比见图1，下同）。

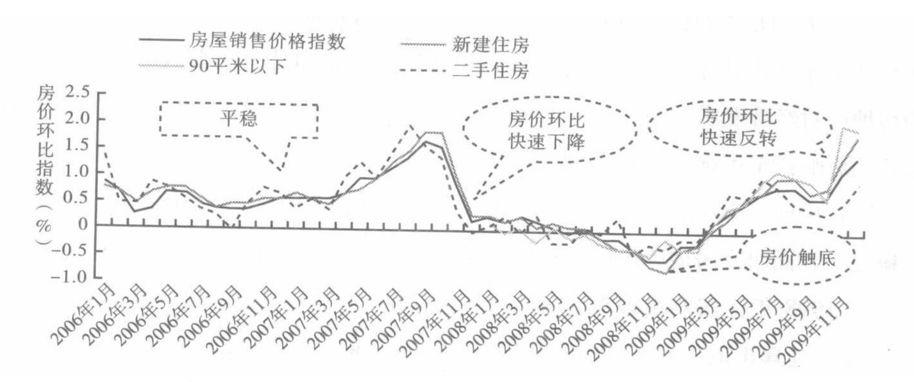


图1 2006～2009年70个大中城市房价指数环比

资料来源：国家发展改革委员会和国家统计局公布的2006～2009年全国70个大中城市房屋销售指数。图2、图3、图4同。

从同比上看，2006年1月到2007年4月连续16个月70个大中城市房屋销售价格指数同比保持在5.2%～5.9%之间，比较平稳。其中，除2006年8月外（7.1%），2006年1月到2007年5月新建住房指数同比16个月比较平稳，在

5.3% ~6.9%之间；2006 年 1 月到 2007 年 5 月二手住房指数连续 17 个月保持在 4% ~6.8%之间。在此阶段二手住房指数同比增长多数月份都低于新建住房指数，但二手住房指数先于新建住房指数两个月开始增长（同比见图 2，下同）。

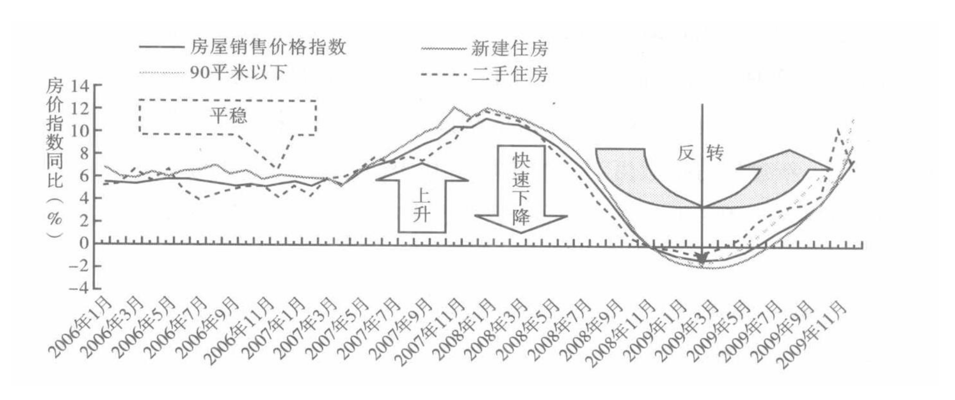


图 2　2006 ~2009 年 70 个大中城市房价指数同比情况

2. 70 个大中城市房屋销售价格指数环比与同比上升阶段

2007 年 5 月开始房价指数环比连续 6 个月上涨幅度超过 1%，9 月达到最高点上涨 1.7%。其中 2007 年 6 月开始新建住房指数环比连续 6 个月上涨幅度超过 1%，9、10 月份达到最高点上涨 1.9%；二手住房指数连续 7 个月上涨幅度超过 1%，8 月份达到 2% 后先于新建住房指数两个月开始下降。

2007 年 6 月开始房价指数同比开始快速上涨，房价指数和新建住房指数连续 14 个月同比增长在 7% 以上，2008 年 1 月达到最高点 11.3% 和 12.2% 后一直呈下降态势；2007 年 6 月开始二手住房指数连续 13 个月同比增长超过 7% 以上，与前两者同步达到高点 11.9% 后下降。

3. 70 个大中城市房屋销售价格指数环比与同比调整阶段

从环比看，2007 年 10 月房价指数和二手住房指数就开始调整（下降），新建住房指数晚于前二者于 11 月开始调整（下降），2008 年 8 月房价指数和新建住房指数开始出现负增长，2008 年 5 月和 6 月二手住房指数出现了负增长。2008 年 12 月房价指数和新建住房指数均达到谷底分别为 -0.5% 和 -0.7%，2008 年 10 月二手住房指数下探到谷底为 -0.4%；2009 年 3 月 3 个指数全部转正。

同比晚于环比两个月开始调整，2008 年 1 月达到 2006 年以来的最高点后开始调整（下降），到 2008 年 12 月出现负增长，持续 6 个月后到 2009 年 6 月才开

始转正。

4. 70个大中城市房屋销售价格指数环比与同比快速反转阶段

2009年房价指数环比转正后，3、4月出现成倍上涨，6～12月在0.7%～1.5%之间，12月达到最大涨幅1.5%。其中新建住房指数环比在7、8月涨幅就超过1%，12月最高为1.9%。二手住房指数环比6月为最高1.1%。

2009年6月房价指数同比开始正增长后，增幅快速上涨，半年内由1%上升到7.8%。新建住房指数由7月的正增长0.3%上升到12月的9.1%。二手住房指数由5月的0.9%上升到11月的最高点10.4%。这些指数短时间内均出现大幅度上涨。

5. 多数一线城市先于全国开始调整与反转

从环比指数看，深圳、广州、上海基本上先于全国开始上升、调整与反转。深圳上升、调整、反转幅度均远远超过全国和其他3个一线城市。北京的环比指数2008年8月开始才低于全国水平，2009年11月和12月超过了全国和其他3个一线城市（见图3）。

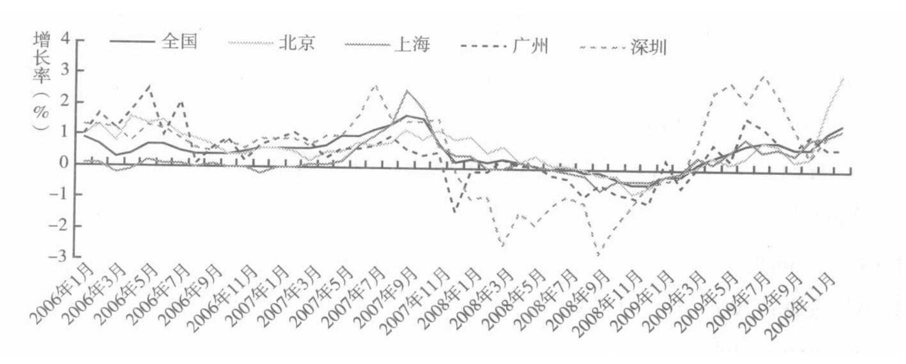


图3　2006～2009年全国及4个一线城市房屋销售价格环比变化比较

房价指数同比，4个一线城市中深圳、广州、上海均先于全国开始调整与反转。北京的房价指数同比2006年1月到2009年4月之前均超过全国的涨幅（见图4）。

总体上，房价指数在平稳、上升、调整和快速反转过程中二手住房指数先于新建住房指数上升、下降和快速反转。从环比看，3种指数2007年下半年达到峰值后开始下降到2008年12月左右达到谷底，之后上升到2009年12月形成V形反转。从同比看，3种指数2008年1月达到最高点后于2009年一季度

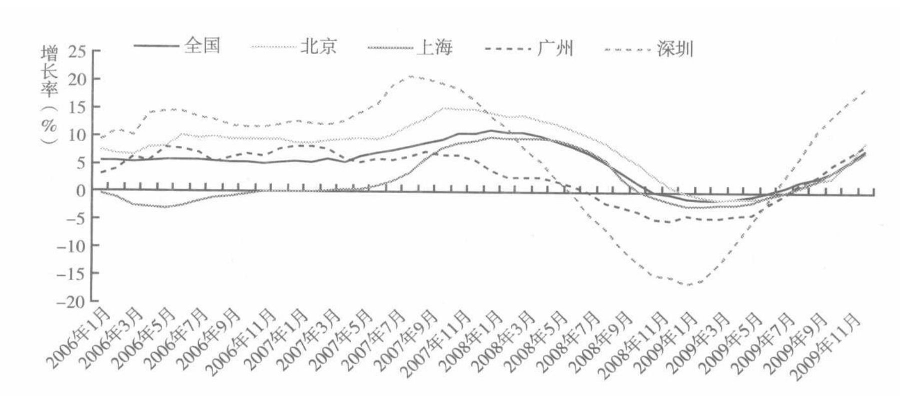


图4　2006～2009年全国及四个一线城市房屋销售价格指数同比变化比较

下探到谷底后到2009年末形成V形反转。尽管已经形成了V形反转，但房价同比还没达到前期的高点，有可能还会继续向上走。4个一线城市中深圳房价环比、同比调整与反转幅度最大。北京的房价环比、同比多数月份超过全国平均水平。

（二）成交量的调整到反转

1. 销售面积的调整到反转

2006～2009年，商品房销售面积分别为6.2亿平方米、7.7亿平方米、6.6亿平方米和9.4亿平方米。其中住宅分别为5.5亿平方米、7.0亿平方米、5.9亿平方米和8.5亿平方米。从月度数据看，每年的12月是全年销售最多的月份，商品房销售面积分别为1.5亿平方米、1.7亿平方米、1.3亿平方米、1.9亿平方米。其中住宅销售面积分别为1.3亿平方米、1.5亿平方米、1.1亿平方米和1.6亿平方米。

从销售面积看，调整的年份是房价下降的2008年。从年度数据看，2008年销售面积略超过2006年的销售面积。但从12月的数据看，2008年的销售面积最低，2007年、2009年房价上涨较快的两年销售面积明显高于前一年的同期销售水平，且2009年各月份销售面积均高于前3年的同期（见图5）。

2. 销售面积增速的调整到反转

2006～2009年各月累计情况看，商品房和住宅累计销售面积同比2006年增长相对稳定，2007年同比增长逐月上升，到9月上升到最高点，二者分别增长

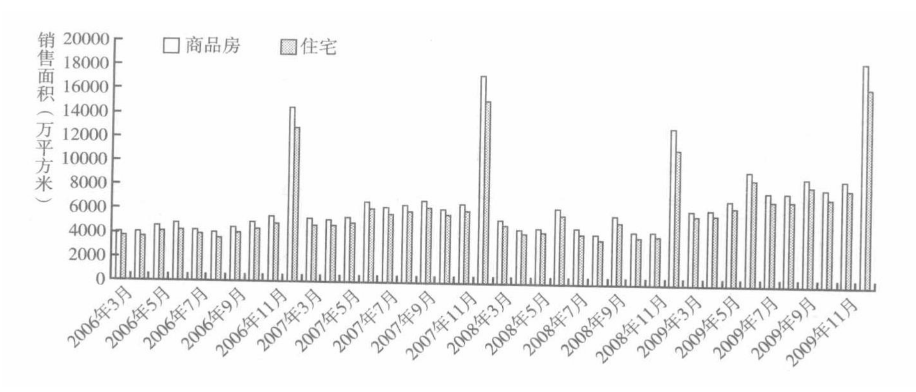


图 5　2006～2009 年商品房及住宅销售月度情况

32.1%和 33.9%，后逐步下降。2008 年商品房和住宅累计销售面积全年同比为负增长，12 月达到最低点，分别为 -19.7% 和 -20.3%。商品房的销售面积累计同比增长 3 月转正后快速上涨，6 月份后均超过 30%，11 月达到 53.0%。其中商品住宅销售面积累计同比增长 2 月开始正增长后大幅度上升，并一直高于商品房的增幅，11 月高达 54.4%。

始于 2007 年第四季度的商品房及住宅销售面积累计同比增长的逐步回落，2008 年全年的负增长，到 2009 年的快速反转与房价一样形成了 V 形曲线。所不同的是，2009 年销售面积累计同比增长远远高于 2007 年的最高点，12 月同比开始下降，有继续下降的可能。

在房价上涨的 2007 年和 2009 年多数月份住宅销售面积累计同比增长略高于商品房，而在调整的 2008 年则相反（见图 6）。

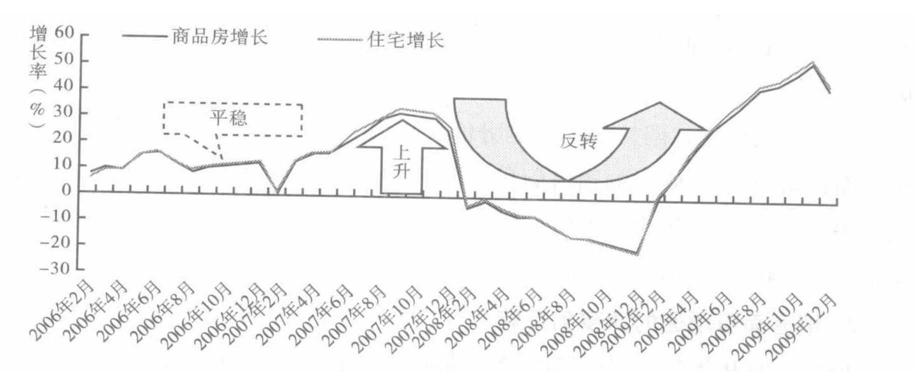


图 6　2006～2009 年商品房及住宅月度销售面积累计增长情况



二　本次房地产市场调整的性质及原因

2007 年底开始显现、以 2008 年为主的本次房地产市场调整，给人眼花缭乱之感，人们对其的认识、看法分歧明显。

（一）本次房地产市场调整性质

2007 年第四季度中国房地产市场观望气氛显现，销售量新低不断，房价出现优惠、打折的变相下调或直接下调，“拐点论”应运而生，引起社会广泛关注和激烈讨论。2008 年关于“拐点”的讨论还未达成共识，美国金融危机爆发，中国也受到猛烈冲击，国内外宏观经济环境发生巨变，房地产市场也随之风起云涌，调整成为舆论的关键词之一。对 2007 年底到 2009 年初、主要是 2008 年的房地产市场用“调整”一词描述，似乎能被较多人接受。

但对本次调整的性质人们的看法远不一样，我们认为本次房地产市场的调整不是全面调整，不属于周期性调整，属于小调整。

首先，从主要指标的年度变化看（见表 1）。2008 年房地产投资、商品住宅投资延续了一直增长的趋势，达到 1999～2008 年的最高值，增长幅度也没有减

表 1　1999～2009 年房地产市场主要指标变化

单位：亿元，万平方米

年　份	房地产投　资	商品住宅投　资	土地购置面　积	商品房施工面积	商品房竣工面积	商品房销售面积	商品住宅销售面积
1999	4103	2639	11959	56858	21411	14557	12998
2000	4984	3312	16905	65897	25105	18637	16570
2001	6344	4217	23409	79412	29867	22412	19939
2002	7791	5228	31357	94104	34976	26808	23702
2003	10154	6777	35697	117526	41464	33718	29779
2004	13158	8837	39785	140451	42465	38232	33820
2005	15909	10861	38254	166053	53417	55486	49588
2006	19423	13638	36574	194786	55831	61857	55423
2007	25289	18005	40246	236318	60607	77355	70136
2008	30580	22081	36785	283266	66545	65970	59280
2009	36232	25619	31906	319600	70200	93713	68952

资料来源：国家统计局。



小；新开工面积同比增长2.3%；土地购置面积同比虽有减少，但仍处于近年波动范围之内，如2006年既与2008年接近，又高于出现V形反转的2009年；尽管商品房均价增速逐月回落出现下调趋势，但1～11月的房价一直保持了同比增长态势，70大中城市全年房价增长了6.5%；调整显著的是销售量，商品房销售量同比下降19.7%，商品住宅销售量同比下降20.3%。因此，从年度变化看，市场的主要指标除销售量外，其他并没有出现明显向下的转折和下调。

其次，从主要指标的月度变化看。房价2008年从年初到年末形成下降趋势，但房价环比在2009年第一季度即出现回升（见图7）。销售量2008年持续低迷，2009年一季度也出现好转，商品房1～2月销售面积同比微降0.3%，降幅比2008年全年缩小19.4个百分点，1～4月同比增长17.5%；商品住宅1～2月同比销售面积增长1.1%，1～4月增长18.6%。投资在2008年高位的基础上增幅虽然回落，但继续呈增长态势，2009年1～2月房地产开发投资同比增长1.0%，增幅同比回落31.9个百分点，1～4月同比增长4.9%，同比回落27.2个百分点，增速回落幅度变窄；商品住宅投资1～2月同比增长0.8%，同比增幅回落21.8个百分点，1～4月同比增长3.4%，同比增幅回落31.8个百分点。其他指标中，2009年1～4月除土地购置面积同比下降28.6%外，房屋施工面积同比增长12.4%，房屋竣工面积同比增长27.1%。

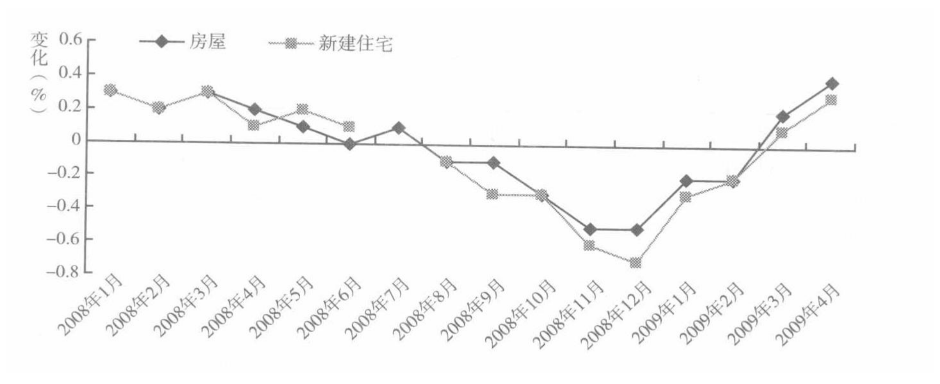


图7　房屋及新建住宅价格环比变化

资料来源：国家统计局。

除市场主要指标外，衡量市场整体运行情况的综合指标——国房景气指数也在2009年第一季度显现止跌企稳的迹象（见图8）。

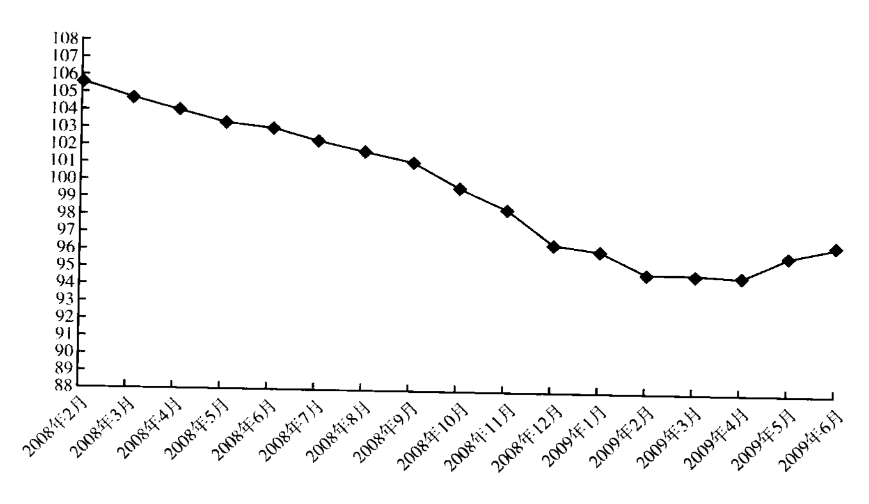


图 8　全国房地产开发景气指数趋势

资料来源：国家统计局《2009 年 1 ~6 月全国房地产市场运行情况》报告。

房地产市场主要指标中只有销售量下调、且在很短时间内市场回暖，显然不是全面调整和周期性调整。

（二）本轮房地产市场调整的原因

1. 调控政策

最近几年国家一直在采取措施稳定房价，特别是 2007 年下半年国家出台第二套房贷新政，使投资特别是投机性购房门槛提高、风险增大，这一政策在 2008 年延续实施，大大抑制了投资和投机性需求，也抑制了改善性需求。同时，随着美国次贷危机引发的全球金融危机的冲击、经济下滑压力的加大，2007 年底房地产市场开始出现的调整迹象进入 2008 年逐渐明朗，销售量萎缩，房价增速回落，使投资、投机性购房风险进一步增大。尽管因投资、投机性购房数据缺失，无法估算投资、投机性购房减少对 2008 年市场销售量减少的影响，但因投资和投机资本的逐利本性和对市场变化的敏感性，人们有理由相信，2008 年投资和投机性购房大幅减少（有人甚至认为已经基本绝迹），是销售量减少的重要原因之一。

2. 消费者心理预期变化

受全球金融危机冲击和国际经济下滑影响，国内经济发展减速、下行压力加



大、预期收入下降。国内外宏观经济环境和房地产市场出现的较大变化，特别是房价增幅逐步回落并形成下降趋势、销售量持续萎缩，使消费者对市场特别是对房价的心理预期也随之发生变化，观望情绪浓厚，购房意愿下降。

3. 房价超过消费者购买力

1998～2007年房地产业和房地产市场经历了10年快速发展，在高收入富裕家庭住房需求已经基本满足、工薪阶层家庭成为购房主力的背景下，2004年以来房价持续快速飙升，透支了房价增长的空间，房价过高超过主要消费群体的购买力，使市场失去支撑。高企且快速上涨的房价与主要消费群体购买力之间的矛盾是抑制房地产市场成交量的最主要和最直接的障碍，成为目前房地产市场的主要矛盾之一，也是消费者观望的根本原因之一。当一种商品的价格上涨至远离其基本价值或是远超消费者购买能力时，价格的回落就成为必然，楼市也是如此。房价过高引发市场调整是必然的，销售量萎缩是市场发出的要求开发商下调价格的明确信号。

4. 开发商不能积极理性应对市场变化

2007年下半年开始，经济景气下滑，通胀阴影未去，房地产行业的运行环境发生变化。房地产开发企业对市场反应相对迟缓，土地储备和在建、新建面积依然较大，2007年土地购置面积超过4亿平方米，竣工面积超过6亿平方米，均达到房改之后峰值。2008年市场不景气，销售量显著萎缩，开发商不愿和不甘心降价，而是选择“减产”来应对市场变化，施工面积后半年大幅下降、竣工面积减少便是减产的结果。然而，尽管施工面积后半年大幅下降、竣工面积减少，商品房空置面积却较大幅度增加，2008年底全国商品房空置面积达到1.64亿平方米，同比增长21.8%。2009年一季度市场稍显回暖迹象，提价风又起，引起各界担忧。

（三）本次调整没有发展成为全面调整的原因

本次市场的调整没有发展成为或形成全面调整，除恰逢金融危机冲击，国家出台了一系列刺激经济发展、鼓励住房消费的政策（下部分分析）等原因外，市场发展的基本环境没有发生根本变化也是不可忽略的原因。

首先，城市化使城市人口持续增加。城市人口增长是房地产市场需求增长的主要动力之一，我国仍处于城市化的加速时期，2008年我国城市化率为47.5%，

预计2009年为47%左右，但实际上进入城市、计入城市化率分子的农村流动人口并没有真正在城市定居，如果扣除这部分人口，城市化水平要低得多。未来如果城市化水平以年均接近1%的速度增长，每年超千万人口向城镇转移，加上改善性住房需求等，商品房市场需求向好的基本趋势未变。日本20世纪80年代末期人口城镇化就已接近90%，市场发展失去了城市人口增长的支撑，房地产市场的发展依然相对过快，导致1990年代初房地产市场泡沫破裂。当然，即便处于城市化加速时期，房地产市场发展也必须与城市化、经济发展相适应，房价增长速度过快房地产市场也会出现问题。

其次，建设用地增量受限态势难以改变。土地是房地产发展的基础，人均土地资源特别是人均耕地资源少是我国的基本国情，保护耕地、严格控制新增建设用地规模是国家的基本土地政策，18亿亩耕地是不可逾越的红线，建设用地供求矛盾将越来越尖锐。正因为如此，国有建设用地市场化以来，各类用途的地价一直处于较快上涨通道（见表2），供求偏紧是其主要原因。2008年因国际经济环境持续恶化、国内经济下滑、房地产市场调整、市场发展预期不明等原因，开发商谨慎观望。土地市场成交量萎缩、低迷，各类地价增幅显著下降，工业用地地价甚至出现负增长。2009年第一季度地价继续下降，[①] 全国城市地价总体水平环比增幅为-1.53%，同比增幅为-2.25%，商业、居住、工业地价同比分别下降了10.08、19.58、10.71个百分点，增长幅度呈明显下降趋势。但是，进入2009年4月土地市场成交量有所上升，溢价成交现象明显，后半年迅速增长，一些大城市“地王”频现，并成为房价快速上涨的推手。国土资源部2008年完成的《全国土地利用总体规划纲要（2006~2020年）》指出：“随着耕地保护和生态建设力度的加大，我国可用作新增建设用地的土地资源十分有限，各项建设用地的供给面临前所未有的压力”。因此，在可预期的未来，建设用地包括住宅建设用地增量难以大幅增加，建设用地供应受限的基本态势难以改变。

最后，经济发展的内在动力依然强劲。经济发展是支撑房地产业发展的基础，目前我国经济发展面临严峻挑战，但我国经济发展的基本面和长期趋势没有改变。一是为应对国际金融危机冲击，中央及时采取了一系列积极的、有针对性的财政政策和货币政策，我国经济在世界各国经济增长中仍然处在前列，并已率

---

① 国土资源部2009年第一季度全国主要城市地价状况分析报告，2009年4月23日发布。

表 2　全国城市地价各年平均增长率

单位：%

年份	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
综合	4.39	4.68	6.08	4.2	5.19	13.37	0.18
商业	4.99	6.52	6.67	4.03	4.62	10.53	0.92
居住	5.59	5.07	8.94	5.96	6.27	15.44	0.43
工业	3.19	2.39	1.92	1.62	3.29	15.77	-0.47

资料来源：国土资源部，2007 年、2008 年全国主要城市地价状况分析报告。

先复苏。二是 30 年持续快速发展为我国打下了应对各种风险和挑战的坚实物质基础，我国经济发展的各种优势条件没有发生根本变化。三是城市化、工业化、新农村建设进程方兴未艾，东北振兴、西部大开发、中部崛起、海西区发展、基础设施等需要建设的空间还很大，经济发展的内在动力依然强劲，支撑房地产业发展的基础依然坚实。

当然，房地产市场发展的基本环境不发生改变并不是市场不出现大起大落、不出现全面调整甚至崩盘的保证。房价增长速度如果远超经济、城市化、收入等发展速度，市场同样会出大问题，需要我们时刻警惕。

三　房地产市场 V 形反转的原因

房地产市场经历了 2008 年的调整，进入 2009 年逐步走向复苏，二季度之后无论销量还是房价都经历了较大幅度的增长，实现了 V 形反转。2009 年房地产市场之所以能够从回暖快速实现 V 形反转，除市场发展的基础外，2009 年特殊的市场环境、政策等也是重要原因。

（一）宽松的货币和信贷环境

2008 年美国次贷危机蔓延转变为一场国际金融危机，为应对金融危机，世界各国纷纷采取行动挽救濒于衰退的本国经济。我国也不例外，中央政府自 2008 年底之后推出了一揽子计划和行动，以抵御金融危机的冲击。包括财政政策从维持多年的稳健转向积极，实施“适度宽松”的货币政策，扩大信贷规模。采取 4 万亿元投资措施以扩大基建、拉动内需增长，实施增值税全面转型以减轻



企业负担。此系列政策除了对经济的刺激作用外，也大大改善了房地产市场的发展环境，对房地产市场的复苏与繁荣起到了至关重要的作用。

1. 银行有强烈放贷冲动

尽管受到全球金融危机的冲击，但中国的银行体系仍很健康，资本金没有受到重创，宽松的货币政策以及信贷规模的放松都增强了银行的放贷冲动。

银行为企业提供大量新增贷款，央行公布的统计数据显示，2009 年上半年金融机构人民币贷款合计约 7.37 万亿元，远超出年初设定的“全年 5 万亿元以上”的目标。同时，由于大量流动性注入市场，通货膨胀预期加剧，房地产的保值增值功能就体现出来，激发资金流向房地产行业。在美元长期贬值及贬值预期下，人民币升值预期再次形成，中国又成为海外热钱流入的重要场所，而楼市是最佳选择之一。

如图 9、图 10、图 11 所示，2009 年金融机构发放给企业的经营贷款和个人消费贷款都逐月大幅增长，与 2008 年相比增长迅速。

企业现金流十分充裕，但由于实体经济尚未全面复苏，资金不愿进入实体经济，部分资金通过各种渠道流入了资产市场，导致房价在资金推动下不断上涨，并引发许多投机性活动。

除了贷款之外，许多企业还以票据融资的方式获得资金。票据融资属于信用型金融工具，央企通常规模大信用度高，因此很容易获得票据融资。一季度票据融资平均利率在 1.8% 左右，远低于同期贷款利率，可以节省最多 2/3 的融资成本。央企通过票据融资的成本大大低于其他民营企业贷款融资成本，这应该是央

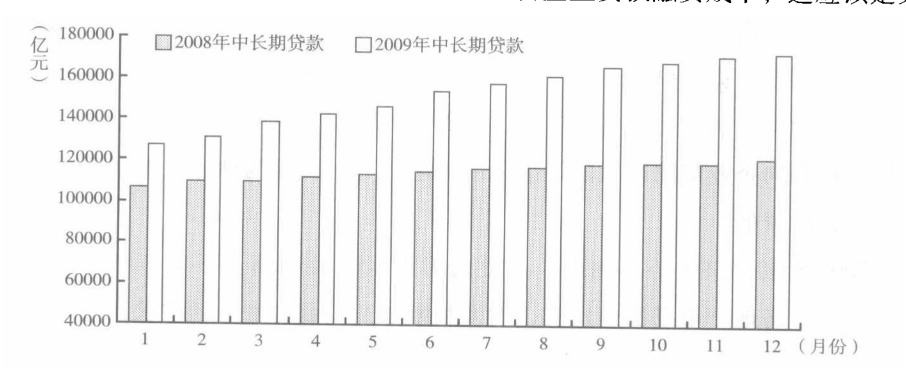
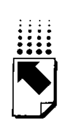


图 9　2008 年、2009 年非金融性公司及其他部门中长期贷款发放比较

资料来源：中国人民银行网站，图 10、图 11 同。



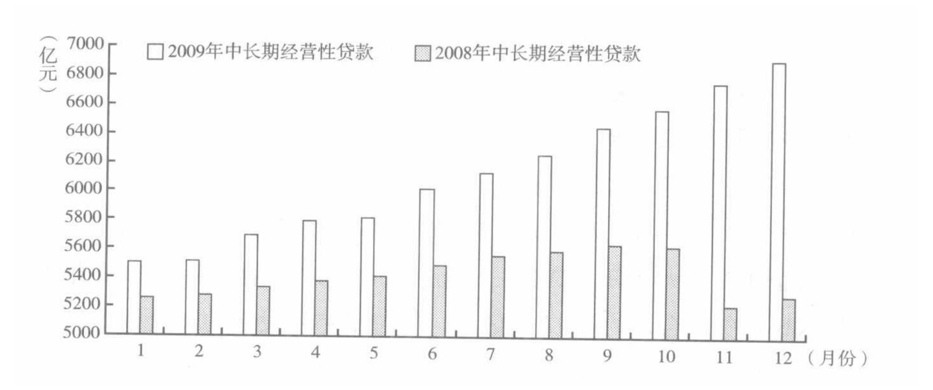


图 10　2008 年、2009 年居民中长期经营性贷款发放比较

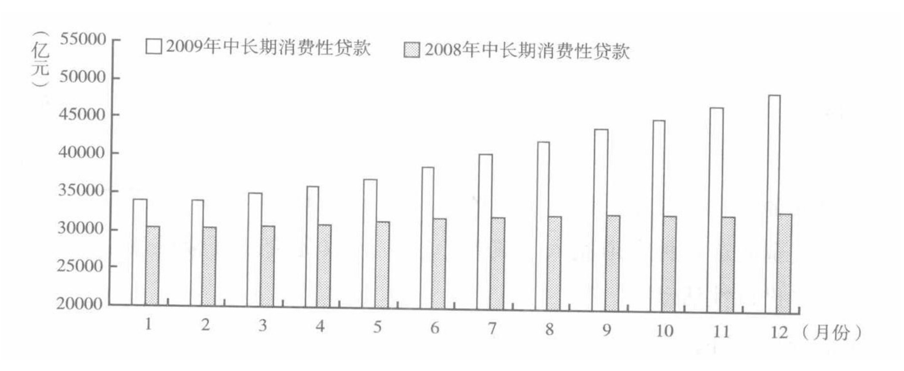


图 11　2008 年、2009 年居民中长期消费性贷款发放比较

企不惜重金竞拍土地的重要原因。央行数据显示（如图 12 所示），2009 年以来，票据业务快速增长，特别是上半年增长迅猛，增速远远快于一般贷款增长。

除了票据融资，央企通过在银行间债券市场发行中期票据也可以融得一些资金。中票的发行利率虽然有所上升，但仍低于同期贷款利率。对央企来说，发行中期票据和向企业集团配股是较多采用的融资方法，这两种方式的融资成本均比通过贷款融资低。

2009 年初经济走势不明朗，开发商对扩张较为谨慎。下半年经济复苏，流动性充裕，房地产市场快速发展，大大刺激了开发商对土地的需求，土地拍卖竞争激烈，开发企业资金充裕是其重要原因之一。

2. 房地产商资金紧张的局面得到缓解

2008 年多数房地产开发企业自有资金缺乏。2009 年适度宽松的货币政策明

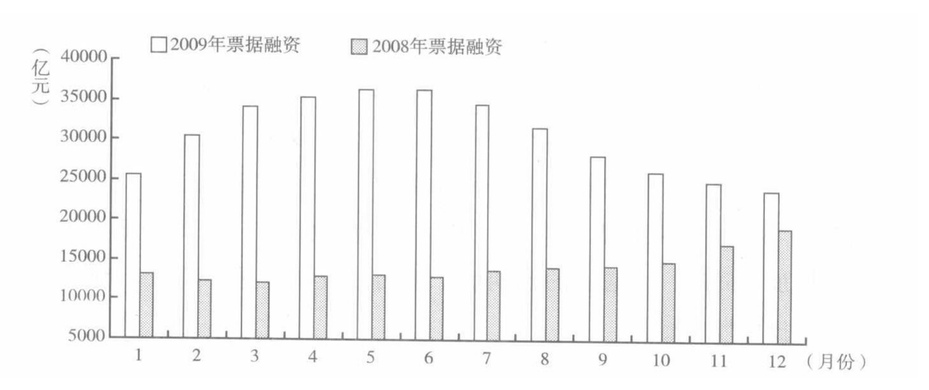


图 12　2008 年、2009 年票据融资情况比较

显有利于房地产业，房地产市场交易快速上升，同时，流动性增加使中国股市特别是房地产股出现了较大的上涨行情，明显缓和了房地产上市公司的资金压力。房地产市场迅速回暖及信贷支持，使开发商资金流缓解，企业负债率大幅降低，降价回笼资金压力减小，捂盘惜售、等待提价行为增多。

中国房地产市场超常的 V 形反转，令海外投资者恢复信心，香港地产股平均市盈率重新上涨至 10 倍以上。资本市场解冻，令一些负债累累待上市的地产企业再次燃起冲动，投资于这些待上市企业的外资投行，也看到了重新获得收益的希望。地产融资解冻是促使中国房地产市场超常 V 形反转不可忽视的因素。在信贷放量、市场回暖信号下，闲置资金开始集中涌向房地产市场。

3. 制造业面临产能过剩，其他行业的投资回报不确定，房地产成为资本追逐的目标

2009 年人们对资本市场的追捧，是基于对实体经济恢复增长的信心。但是实体经济的恢复还需要时间。在整体经济走向复苏的进程中，许多企业依然面临产能过剩的问题，缺乏向生产经营领域投入资金的动力。许多民营企业热衷于短期投资，资金从实体经济流出而流向了房地产。大量资金的涌入成为房地产市场繁荣的重要原因。

（二）鼓励住房消费的政策

为扭转金融危机冲击对我国经济带来的下滑势头，房地产业成为拉动内需的引擎。从 2008 年底开始，国务院出台了一系列鼓励居民住房消费的政策，除了

五次降息、四次下调存款准备金率之外，还实施购买普通住房实行 7 折利率优惠、二手房交易营业税免征年限从 5 年缩短至 2 年、房地产项目资本金比例最低降至 20%、对银行信贷不再实施硬性约束等，这些政策与措施力度之大实属罕见。鼓励住房消费的政策使置业门槛大大降低，加上信贷的支持，使 2007 年下半年到 2008 年压抑的刚性需求得到一定程度的释放，房地产市场迅速回暖，成交量大幅增加。同时，因通胀的预期房产成为投资渠道单一背景下受追捧的产品，助长了投机炒房行为。

房地产业在地方经济发展中扮演着十分重要的角色，房地产投资在地方占有很大的比例，对地区的 GDP 的贡献率也很大。市场调整，房价下跌，销售量下降，受影响最大的莫过于地方经济的发展。因此，为恢复经济稳定增长、解决财政收入、就业等问题，同时也为保住银行不被坏账拖垮，激活房地产市场是非常重要的。于是，各地方政府纷纷出台救市政策和措施。①

短短一年间，中国房地产市场迅速从年初“低迷”，到年中“放量大涨”，再到年底“恐慌性抢购”，由萧条快速转向复苏并走向繁荣。其中，鼓励消费的政策措施，对房地产市场的回暖与 V 形反转起到促进作用。

（三）推动反转的市场因素

1. 开发企业降价促销刺激交易量回升

房地产市场在经历了 2007 年一二线重点城市房价疯狂上涨之后，人们对一些重点城市房价普遍存在心理定位。一旦跌破人们的心理价格上限，压抑的需求就会释放出来。救市政策（尤其是利率优惠新政等）起到巨大的促进作用。2008 年房地产市场惨淡，社会各界呼吁开发商降价自救，随着销售难度加大、资金链紧张，从 2008 年下半年开始，开发商采用各种形式逐步下调价格，以便盘活资金。房价下调刺激销量上升，特别是中小户型住房销售更快。其中，价格下调刺激自住需求在 2009 年前两个季度得到释放，推动了市场回暖。

2. 刚性需求以及投资性需求加剧了供不应求

2008 年至 2009 年初我国房地产市场经历了调整，在金融危机冲击的背景

① 各地救市政策和措施详见袁秀明《地方政府救市的政策效果分析》，《中国房地产发展报告 No. 6》，社会科学文献出版社，2009。

下，消费者采取持币观望的态度。在房价下降及各种优惠政策出台的刺激下，自住性消费持续增加，二手房和面积较小、总价较低的住房销售较好，说明是刚性需求在一定程度上得到释放。

随着价格上涨，普通购房者受到“买涨心理”的支配，改善型购房者也开始入市，为了预防通货膨胀，防止资产缩水，部分有闲置资金的人也纷纷进入楼市，带动房价上涨。监测系统显示，在以小户型为主要销售户型的同时，大户型和投资性购房需求也在增加。投资者和投机者的进入，进一步增加了成交量。

各类需求的大量释放，使2009年全国商品住宅成交量超越历史高峰期2007年创新高，商品房销售面积达到9.37亿平方米，同比增长42.1%，比2007年增长16%，实现销售额43995亿元，增速为75.5%。

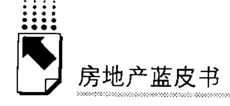
3. 土地高价竞拍为房市的火热推波助澜

2009年土地市场随着市场的发展而变化，随着下半年市场的快速反弹，资金充裕及对后市的乐观预期大大刺激了开发商对土地的需求，开发企业转向积极扩张，大力储备土地，房地产市场土地拍卖竞争异常激烈，全国10大总价“地王”均集中在下半年，其活跃程度超过2007年。在此过程中，国有及国有控股房地产企业在新一轮土地扩张中起了先锋作用，进一步凸显其实力。从中央企业到地方城建集团，成为2009年各大城市刷新“地王”的主要创造者，“地王”不仅直接带动周边区域房价上涨，也导致了房价进一步上涨的社会预期。

此外，宏观经济复苏也对房地产市场恢复强劲增长起到巨大的推动作用。后半年，我国国民经济总体上出现了企稳回升的趋势，无论股市还是消费市场，都显示了经济形势趋向乐观，民众对经济恢复的信心坚定，从而激发此前积压的购买力，对房地产市场产生了利好影响。

四　房地产市场促稳的必要性及其对策措施

房地产既可以作为消费品又可以作为投资品的特殊商品属性，使得资本市场、收入预期、消费预期对房地产市场影响巨大，形成随资本市场波动和市场预期变化导致的房地产市场波动。而房地产市场波动又反过来影响资本市场、宏观经济形势，特别在快速城市化和高速经济增长的发展中国家，由于住房在家庭消费储蓄中的比重较高，房地产市场波动更进一步影响发展利益的社会分享和城市



化决策乃至城市化进程和长期经济增长潜力。因此，面对高度波动的房地产市场，国家有必要实施促稳为导向的房地产政策。

（一）房地产市场促稳的必要性

房地产是国民经济的支柱产业，对国民经济的稳定和可持续增长具有重要影响，宏观经济稳定、城市化推进、社会公平与稳定均离不开房地产市场的稳定健康发展。

1. 房地产市场稳定有利于宏观经济稳定

房地产业是国民经济的支柱产业，国际上，包括建筑业在内的房地产业占GDP比重均在20%左右，我国房地产开发投资占全部固定资产投资比重也在20%以上。因此，房地产市场的稳定对宏观经济稳定具有重要意义，一方面，房地产产值变化直接影响国民经济总量波动，另一方面，房地产价格波动更影响房地产投资波动和房屋消费配套投资波动，还影响房地产投资相关的建筑材料等市场产出。当宏观经济处于繁荣顶峰时期，稳定的房地产市场有助于抑制宏观经济过热，当宏观经济处于低谷时期，房地产市场稳定有助于拉动国民经济的回升。

2. 房地产市场稳定有助于推进高绩效城市化进程

住房是居民基本消费品，城市化进程意味着居民住房需要市场的乡城转换，城市稳定的住房价格和市场供给有助于乡城城市化移民按照自身收入就业状况有序安排城市住房购置从而形成有序的城市化模式转换。城市房价过低，会导致乡城城市化移民过早地形成举家迁移城市化，导致类似拉美模式的过度城市化，城市房价过高，则会导致乡城城市化移民长期无力购置城市住房，影响举家迁移城市化决策，导致居住城市化长期大大滞后于就业城市化，城市化相对于工业化大大滞后。因此，保持稳定的房地产市场并形成合理的房价有利于推进高绩效城市化进程。

3. 房地产市场稳定有助于社会公平与社会稳定

快速城市化进程中，由于城市集聚效应，城市房地产价格表现出与投资经营活动无关的快速增长趋势，形成房地产品明显的保值增值效应。从社会发展的视角，快速城市化进程中房地产品的保值增值利益是全社会公共行为——城市化所导致的，因此房地产保值增值利益也应由社会公众共同分享。而在实际的房地产市场，高收入人群拥有更高的收入乃至更大的房地产购买能力，而中低收入人群由于受流动性约束无力购买房地产，因此房地产的保值增值利益更多为高收入人

群所攫取，造成房地产保值增值利益分享的不公平。同时由于住房属于生活必需品，快速的住房价格和租金增长趋势也导致住房分配消费领域不同类型的弱势人群，由于收入增长低于房价增长或租金增长，导致家庭总消费支出被迫承担更大比重的住房消费，恶化家庭消费支出条件，进一步影响社会稳定和家庭和谐。因此过快的房价增长，不利于社会公平与社会稳定。

（二）促进房地产市场稳定的对策措施

房地产市场的复杂性，一方面要求国家实施市场调控，另一方面，过多的或不正确的调控手段则不仅不利于市场稳定，还可能加剧市场波动。因此，促进房地产市场稳定的政策选择应该更多地侧重于长期制度建设，避免行政干预手段，增强经济干预手段和法律干预手段的运用。

1. 规范房地产开发管理

房地产开发具有长周期特点，包括土地购置、土地整理开发、建筑施工、竣工装修、房屋销售等诸多环节，任何一个开发环节的延缓都可以导致整个开发进程乃至最终产品——房屋的延缓产出，开发企业为了追求垄断利润，往往寻找各种借口故意延长某一个或数个开发环节实现囤地囤房，等待土地或房屋涨价以后再开发、转售和销售，造成房地资源的闲置浪费，也加大房地产开发资金占用，更大幅度抬升房价。因此，有必要进一步规范房地产开发进程。其一，土地出让初期即以“招拍挂”协议形式对土地开发进程进行严格规定，淘汰不符合招标协议要求的标书和投标企业，其二，要求购置土地企业在缴纳土地出让金的同时，交纳相当数量的开发进程保证金，由土地管理部门在其土地开发的各环节实施开发进程监督，对故意延缓开发进程的企业，没收其全部或部分开发进程保证金，严重囤地企业则收回其土地使用权。

2. 建立合理的城市建设用地供给制度

土地市场地产市场的物质基础，土地供给制度决定了房地产市场供给的稳定。我国城市土地国家所有，实际上由城市地方政府垄断控制一级土地市场，由于 GDP 偏好和土地财政偏好，城市地方政府和官员往往利用一级土地市场的垄断地位，低价或免费供应工业用地，而控制住房用地规模，使得城市土地扩张进程中，居住用地乃至住房供给增长大大落后于就业岗位增长，导致城市房地产市场长期形成供不应求格局，导致快速城市化进程中地价、房价过快增长。更有一

些城市地方政府，打着“经营城市”旗号，在房价地价“翱翔”时期带头大规模储备囤积土地，还有一些城市地方政府利用政府关联企业进入土地市场高价拍地，形成房地产市场进一步价格增长的预期，扰乱房地产市场秩序。因此，有必要建立与城市扩张（或总建设用地增长）挂钩的城市居住用地供给制度，各城市应依据年度建设用地增长总规模，确定相应的住房用地年度供给计划规模，国家对各城市住房用地供给计划规模完成情况核查，对未完成年度住房用地供给计划规模的城市，冻结下一年度全部建设用地指标审批。

3. 建设科学的房地产信息统计和预警调控制度

在房地产市场制度建设的同时，由于受资本市场影响，房地产供需的短期调控也成为必要。为此有必要建设科学的房地产信息统计和预警调控制度。国家统计部门应加大房地产信息统计制度改革，我国现有的房地产信息统计特别是房地产价格统计存在严重缺陷，如2009年按照全部实际发生交易计算的房屋销售平均价格高达23.55%，而“同质”房屋销售价格指数仅仅增长1.53%。这将严重误导市场并误导调控政策，应改进统计方法，发布准确严谨的房地产统计信息。在准确统计信息基础上，也应积极探索科学的房地产市场预警制度，为国家房地产市场调控提供翔实可靠的政策依据。国家根据科学准确的房地产市场预警信息，适时实施房地产市场调控，由于信贷手段的灵活性和可控性，国家房地产市场调控也应以信贷手段为主，减少对土地市场的直接行政干预。

4. 改革房地产税费管理机制，税费管理重点由交易环节转向持有环节

税费管理是房地产规制的最重要手段之一，包括交易环节与持有环节两大税费类型。在我国由于住房制度建设还不完善，现有的税费管理基本上属于交易环节税费，例如，土地出让金、契税、印花税、营业税等均属于交易环节计提的税费。市场经济条件下，交易环节税费管理，有利于抑制过度的市场交易，税费管理相对简便，但不利于经济回升时期活跃市场，不利于不合理市场结构的改善。从长期趋势看，持有环节税费更有利于市场稳定和可持续发展，更有利于保障大多数公众对房地资源的基本使用权，也更有利于防止垄断和投机行为对具有公共外部利益的稀缺性资源的滥用。

当前房地产市场经历短期调整趋于稳定态势，为房地资产持有税出台提供了市场保障，我国一些主要城市房屋、土地普查登记工作也基本完成，日益发达的现代信息技术也为房地资产调节税出台提供了技术条件。国家房地产宏观管理部

门与税务部门应加紧协调，争取尽快制定符合我国特色的房地资产持有调节税政策。具体的房地资产持有税可以包括两方面：对开发企业超出规划周期的闲置土地和未售房产征收房地资源闲置持有调节税，打击囤地囤房行为，加速土地资源和开发资金流转，促进房地产开发投资增长；对开发企业以外的房产持有按照面积或套数征收统一的房地资产持有调节税，但对两类资产持有不予征收：其一，国家认定标准以下的消费性自住房资产，鼓励消费性购房需求；其二，租赁性住房也可以凭合法租赁合同申请免税，鼓励闲置住房资源进入租赁市场，增加租赁市场住房供给。

5. 完善住房支持制度，创新住房支持政策手段

房地产市场是一类特殊的市场，自发的市场既不利于市场稳定，也会形成大量住房市场弱势人群，在快速城市化进程中，住房市场弱势人群又主要表现为城市化移民人口，抑制居住城市化进程，也不利于城市特别是中小城市有效市场规模形成，抑制城乡消费需求。因此，为促进高效城市化和可持续的经济发展，有必要完善针对弱势人群的住房支持政策。

对低收入家庭应加大政策性住房供给，加大中小面积的廉租房、经济适用房、限价房等政策性住房建设。同时随着各类政策性住房供给增加也应不断规范制度管理，对廉租房应建立定期的人群识别制度，对已经因收入增长而超出廉租保障线之外而又不愿意搬迁的家庭应按照市场标准收取廉租房租金。对经济适用房与限价房应确立其共有产权性质，房产产权交易时应向公共部门交纳相应比例的增值收入。在快速城市化进程中，政策性住房也应扩大其支持的人群覆盖面，纳入全部城市常住人口。

对更多受流动性约束而无法有效进入住房市场的家庭，则应加大住房金融支持力度，改革住房金融支持方式。我国现有住房公积金以职工工资收入作为积累标准，享受国家或企事业单位对等受益补贴，而在社会分配中，中低收入和中青年家庭往往又属于低工资收入甚至无工资收入家庭，这造成没有住房而需要补贴的中低收入和中青年家庭无法或只能享受很少的补贴，而已经拥有住房的中高收入和中老年家庭则享受了最高的补贴，形成“劫贫济富、劫青济老”的不合理现象。因此为了真正启动消费性购房需求，应尽快改革现有以职工为导向的公积金制度，由国家发起以中低收入和中青年为特征的无房家庭户自愿参与的购房储蓄计划，并设立国家储蓄购房补贴基金，根据储户参与购房储蓄计划状况给予相应购房补贴。

The adjustment, reversal and promoting stability of real estate market

—An analysis on changes in the real estate market from the end of 2007 to 2009

Abstract: Appeared in late 2007 and mainly in 2008, the adjustment of real estate market is the first remarkable recession since the housing reform. The real estate market recovering goes through modest to the quick reversal by the year of 2009.

Based on the analysis on the change of real estate market adjustment and reversal, the paper proposes the countermeasures to promote stable and healthy development of the real estate market.

Key Words: Real estate market; Adjustment; Reversal; Promoting stability

土 地 篇

LAND



2009年全国主要城市地价状况分析报告

中国土地勘测规划院全国城市地价监测组

摘　要： 2009年我国主要城市总体地价水平及商业、居住、工业用地地价水平均呈明显上升趋势，但涨幅低于2007年水平，多数城市居住用地地价水平增长幅度明显高于上年同期水平。重点地区中，长江三角洲地区综合地价水平值最高；珠江三角洲地区综合地价增长率最高；环渤海地区综合地价水平值和综合地价增长率均为最低。

关键词： 城市地价　动态监测　涨幅上升

一　2009年全国主要城市地价状况

（一）2009年全国地价水平值商业用地最高，居住其次，工业最低；36个重点监测城市各用途均价略高于全国平均水平

2009年全国（105个监测城市）总体综合地价水平值为2653元/平方米，其

中商业地价最高，为4712元/平方米；其次为居住地价，3824元/平方米；工业地价最低，为597元/平方米。36个重点监测城市综合地价水平值为3565元/平方米，各用途均价略高于全国平均水平，与全国各用途地价变化规律一致，其中商业地价为5837元/平方米，居住地价为5117元/平方米，工业地价为719元/平方米。

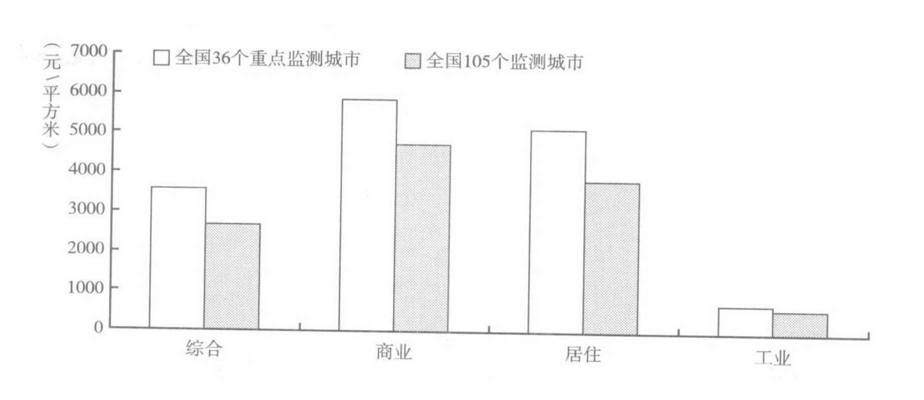


图1　2009年全国监测城市地价水平值

（二）2009年全国总体地价水平涨幅较明显，各用途地价涨幅均高于2008年但低于2007年水平

2009年全国105个监测城市综合地价增长率为5.05%，同比较上年提高了4.58个百分点。商业、居住、工业地价增长率都有所上升，其中，商业地价增长率为5.54%，提高了4.58个百分点；居住地价增长率为7.92%，提高了7.71个百分点；工业地价增长率为1.56%，提高了1.02个百分点。

2009年全国36个重点监测城市综合地价增长率为5.66%，与2008年0.18%的综合地价增长率相比，提高了5.48个百分点。其中，商业地价增长率为5.54%，提高了4.63个百分点；居住地价增长率为8.63%，提高了8.20个百分点；工业地价增长率为2.04%，提高了2.50个百分点。从2001～2009年36个重点监测城市分用途地价增长率变化情况来看，2004年、2007年和2009年呈现三个波峰，特别是2007～2009年的各用途地价增幅均呈现“V”形走势，2009年各用途地价涨幅均高于2008年，但低于2007年。

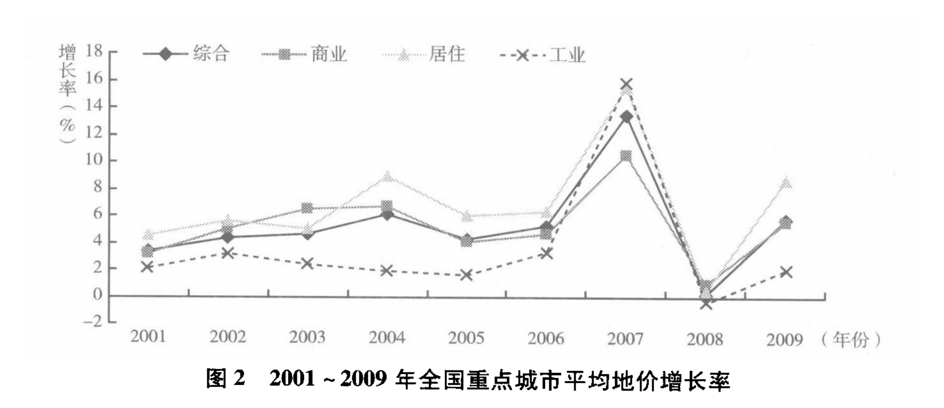


图 2　2001～2009 年全国重点城市平均地价增长率

（三）全年综合地价增长率呈逐季度上升趋势；其中，36 个重点监测城市变化趋势与全国保持一致，波动幅度大于全国水平

2009 年 1～4 季度，全国 105 个监测城市综合地价环比增长率依次为 -0.89%、0.82%、1.90%和 3.01%；36 个重点监测城市综合地价环比增长率依次为 -1.53%、1.27%、2.49%、3.06%。全国 105 个监测城市和 36 个重点监测城市综合地价均呈逐季度上升趋势，其中，36 个重点监测城市增长率波动幅度大于全国水平。这反映了一、二线重点监测城市对市场变化的反应更敏感，更迅速。

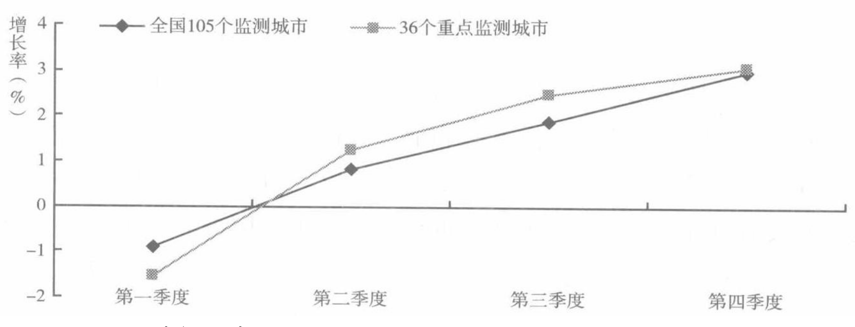


图 3　全国监测城市综合地价增长率季度变化比较

（四）三个重点地区中，长江三角洲地区综合地价水平值最高；珠江三角洲地区综合地价增长率最高；环渤海地区综合地价水平值和综合地价增长率均为最低

从地价水平值来看，三个重点地区综合地价水平值均高于全国平均水平。其

中，长江三角洲地区综合地价水平在三个重点地区内最高，为4126元/平方米，珠江三角洲地区次之，为3460元/平方米，环渤海地区最低，为2899元/平方米。三个重点地区的商业、居住、工业地价水平值均高于或接近全国的平均水平。延续上年的趋势，珠江三角洲地区的商业地价水平值高于居住和工业地价水平值，且远远高于其他地区的商业地价水平值，为9752元/平方米，约为全国平均商业地价水平值的2倍，该地区商业用地价值体现得更为充分。长江三角洲地区的居住和工业地价水平值均为全国最高，分别为6800元/平方米、763元/平方米；环渤海地区的各用途地价水平值均为最低，商业、居住、工业地价水平值分别为5062元/平方米、4379元/平方米、615元/平方米。

表1　2009年重点监测区域不同用途地价水平值

单位：元/平方米

各地区	地价水平值			
	综合	商业	居住	工业
长江三角洲	4126	7063	6800	763
珠江三角洲	3460	9752	5894	698
环渤海地区	2899	5062	4379	615
全　国	2653	4712	3824	597

从地价增长率来看，环渤海地区城市综合地价增长率最低，为2.83%，远低于全国5.05%的平均水平；商业、居住、工业地价均低于全国平均水平，分别为2.10%、5.03%和0.55%，并且商业、居住地价增长率低于其他两个重点监测区域。珠江三角洲地区综合地价增长率最高，为9.47%，商业、居住、工业地价增长率均高于全国及其他两个重点监测区域平均水平，分别为16.07%、14.83%和4.28%。长江三角洲地区的综合地价增长率居中，为6.37%，工业地价增长率低于全国及其他两个重点监测区域，为0.07%。

（五）全国东中西部城市地价水平差异较大，东部地区地价水平明显高于中西部地区

从地价水平值来看，全国36个重点监测城市中，东中西部地区地价水平差异较大，东部地价水平最高，达5080元/平方米；中部地区最低，为1766元/平方米；西部地区高于中部地区水平，但远低于东部地区水平，为2549元/平方米。



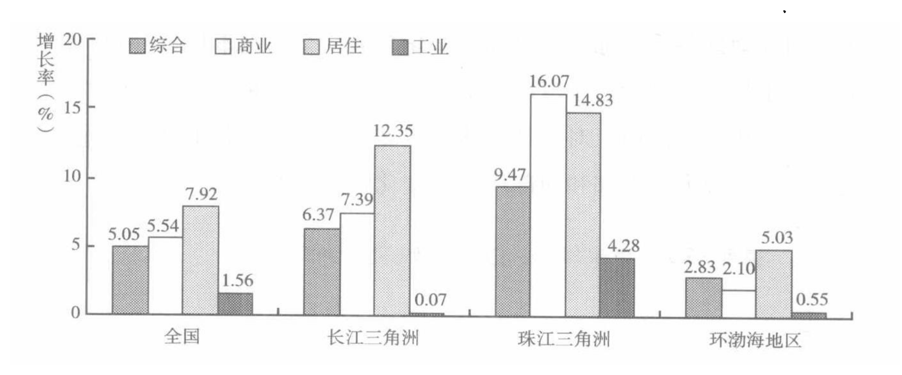


图 4　2009 年三大重点监测区域不同用途地价增长率比较

表 2　2009 年东中西地区不同用途地价水平值

单位：元/平方米

各地区	2009 年地面地价水平			
	综合	商业	居住	工业
东部地区	5080	10410	8210	843
中部地区	1766	2713	2030	525
西部地区	2549	4796	3132	547

从地价变化态势来看，地价增长率是东部地区最高，为 7.77%，中部和西部增长率相近，分别为 3.87%、3.83%。从不同用途地价增长率来看，东中西部地区均是居住地价增长率最高，商业次之，工业最低，反映了 2009 年居住用地需求过热引起居住地价快速增长的事实。与 2008 年相比，2009 年东中西部地区综合地价增长率均有不同程度的提高，其中东部提高了 8.64 个百分点，中部提高了 0.37 个百分点，西部提高了 3.85 个百分点。

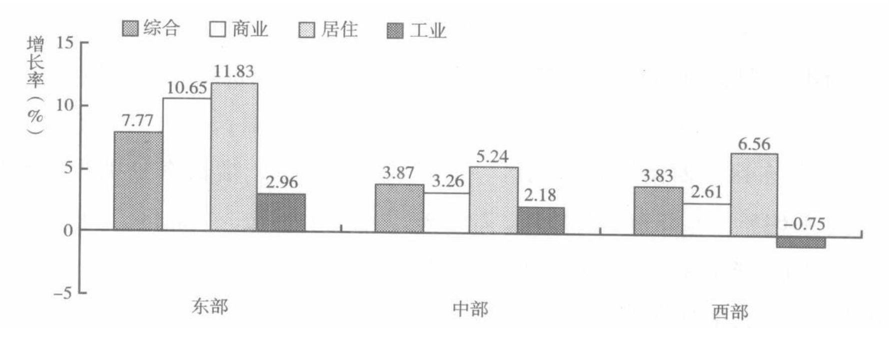


图 5　2009 年东中西部地区不同用途地价增长率比较

东中西部地区各季度综合地价涨幅变化趋势与全国基本保持一致，呈现由一季度下降或小幅上涨到后三季度逐步上涨的趋势，但是东部地区第四季度有小幅回落。经济发达的东部地区对市场变化反应高度敏感，其各季度综合地价增长率的变化幅度均为最大，中部和西部增长率变化幅度相对较小。

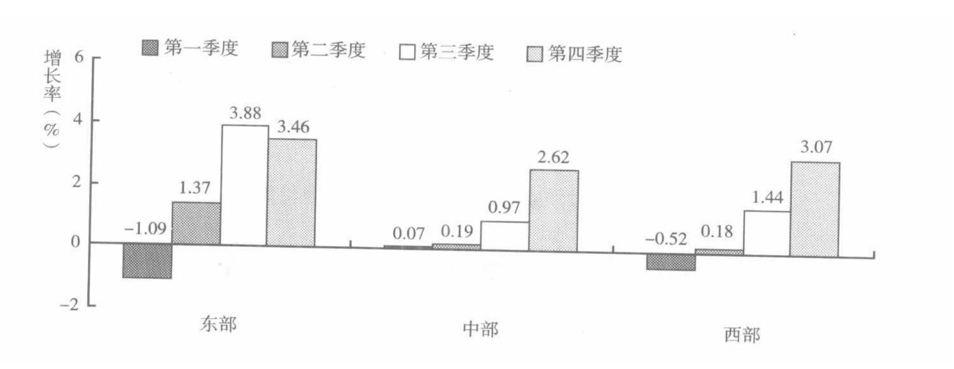


图6　2009年东中西部地区季度综合地价增长率比较

（六）全国六大区域地价水平值总体呈现南高北低、东高西低的特点，地价增长率与地价水平值的变化趋势基本一致

全国36个重点监测城市中，各区域城市平均综合地价水平由高到低依次是华东区、中南区、西南区、华北区、东北区、西北区，其综合地价水平分别为6604元/平方米、3346元/平方米、3189元/平方米、2978元/平方米、1981元/平方米、1485元/平方米，其中，只有华东区的城市地价高于3565元/平方米的全国平均水平，其他区域均低于全国平均水平。从地价的区域分布来看，基本呈现从南到北、从东到西的地价递减规律。

从不同区域的地价增长率变化情况来看，2009年地价增长率与地价水平值的变化趋势基本一致。36个重点监测城市中综合地价增长率由高到低分别为：中南区、华东区、西南区、东北区、华北区、西北区，增长率分别为9.56%、6.10%、4.64%、3.88%、2.47%、2.46%，与去年相比，华北区、西北区地价增长率分别下降了4.34个百分点、0.46百分点；而东北区、华东区、西南区、中南区地价增长率分别提高了0.80、8.33、6.39、11.35个百分点。中南区是全国地价增长率最高的区域，其中，深圳市综合地价增长率最高，达到33.16%。



华北区和西北区的综合地价增幅较小，其中，华北区的石家庄市和西北区的兰州市地价变化相对最为平稳。

表 3　2009 年全国分区域不同用途地价增长率及地价水平值

单位：元/平方米，%

各区域	地价水平值				地价增长率			
	综合	商业	居住	工业	综合	商业	居住	工业
华北区	2978	3168	4592	781	2.47	1.20	3.66	2.06
东北区	1981	3926	2144	506	3.88	4.40	5.21	1.29
华东区	6604	14546	9399	932	6.10	7.03	10.21	-0.21
中南区	3346	7291	5255	719	9.56	13.42	13.85	4.76
西南区	3189	6944	3824	553	4.64	3.61	7.93	-1.89
西北区	1485	2452	1779	537	2.46	1.50	3.77	0.95
全　国	3565	5837	5117	719	5.66	5.54	8.63	2.04

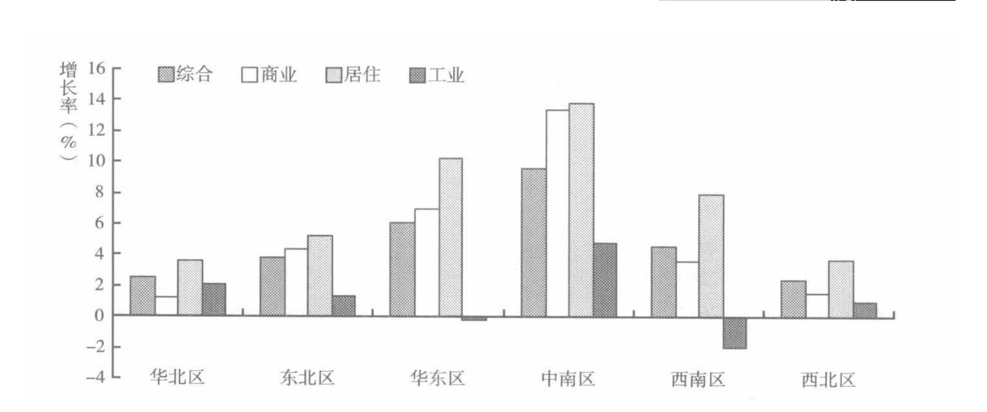


图 7　2009 年全国六分区不同用途地价增长率比较

二　2009 年全国城市地价与房地产市场关系分析

（一）商住综合地价与商品房价格均呈快速上涨趋势，房价上涨幅度远高于地价，商品房价格及增长率均为 2001 年以来最高水平

2009 年，全国商业和住宅综合平均地面地价为 3918 元/m²，平均增长率为 4.23%；全国商品房平均价格为 4695 元/m²，平均增长率为 23.54%，高出地价

增长率19.31个百分点，房价上涨幅度远高于地价上涨幅度。

2001年以来，我国的商住综合地价逐年上涨，但近年来存在较大的波动性。2001～2006年的年平均地价增长率保持在5%～8%之间，基本处于稳定增长期；2007年出现快速增长，年增长率高到14.92%，2008年受全球金融危机影响下降到0.59%，2009年又达到7.31%，基本体现出与宏观经济变化相一致的波动性。全国商品房平均价格的变动趋势与地价变化趋势基本一致，但波动幅度更为突出。2001～2007年，全国商品房价格逐年上涨，其中2004年、2005年、2007年三年的增长率较大，均在10%以上，2004年增长率甚至高达17.76%。2008年商品房价格出现小幅下降，2009年又迅速攀升，达到历史高点，波动幅度更加突出。

表4　2001年以来监测城市商住综合地价与商品房价格及增长率

单位：元/平方米，%

年　份	商住综合地价	地价增长率	商品房价格	房价增长率
2001	1315		2170	
2002	1340	6.02	2250	3.69
2003	1663	6.3	2359	4.84
2004	1697	7.92	2778	17.76
2005	2070	5.27	3168	14.04
2006	2280	6.96	3367	6.28
2007	2613	14.92	3864	14.76
2008	3664	0.59	3800	-1.66
2009	4053	7.31	4695	23.55

资料来源：商住综合地价依据中国城市地价动态监测系统提供的商业、居住两种用途地价按面积加权所得，其中因测算方法不同，地价监测范围有异，2001～2004年、2005～2007年、2008～2009年三者地价水平值测算结果不能直接比较；2001～2008年商品房价格来自《中国统计年鉴》，2009年商品房价格来自中国指数研究院1～12月数据。

（二）2009年全年房地产开发用地供应呈现量价齐涨态势，房地产开发用地供应中居住用地所占比重略有提高

2009年全年房地产开发用地供应102840.16公顷，同比增加36.7%，占土地供应总量的32.2%，同比下降1.8个百分点。其中，居住用地供应76460.89公顷，同比增加38.8%。居住用地供应量占房地产开发用地供应总



量的 74.3%，同比提高 1.1 个百分点；商服用地供应 26379.27 公顷，同比增加 31.1%。商服用地供应量占房地产开发用地供应总量的 25.7%，同比下降 1.1 个百分点。

（三）多数城市房价、地价同步增长；一线城市住宅价格和居住地价水平值均出现较大增幅

总体来看，2009 年全国各主要城市土地及房地产市场出现明显回升，土地供应量和监测地价、商品房交易量和交易价格均明显上升，特别是深圳、宁波、上海等一、二线城市的地价和房价都出现了较大反弹（36 个重点监测城市居住用地地面价与住宅价格变化比较如图 8 所示）。

经济发展较快的地区，如长江三角洲、珠江三角洲、京津地区等城市化水平较高地区的城市，城市人口基数较大，增长较快，住宅的自住需求和投资需求都很旺盛，房地产市场相较而言也更为活跃，居住用地地价和住宅价格明显高于经济发展水平较低的城市。

相关性分析结果表明，36 个重点监测城市的居住用地地面价和住宅价格相关系数为 0.848，二者之间呈现较大的相关性。

就房地价关系而言，不同城市居住用地地价房价关系存在差异，同时点地价房价比总体平均值为 31.29%。长三角、珠三角以及环渤海等地区的一些城市比例较高。主要原因是经济发展水平较高，市场竞争更为激烈，土地价值得以充分体现。

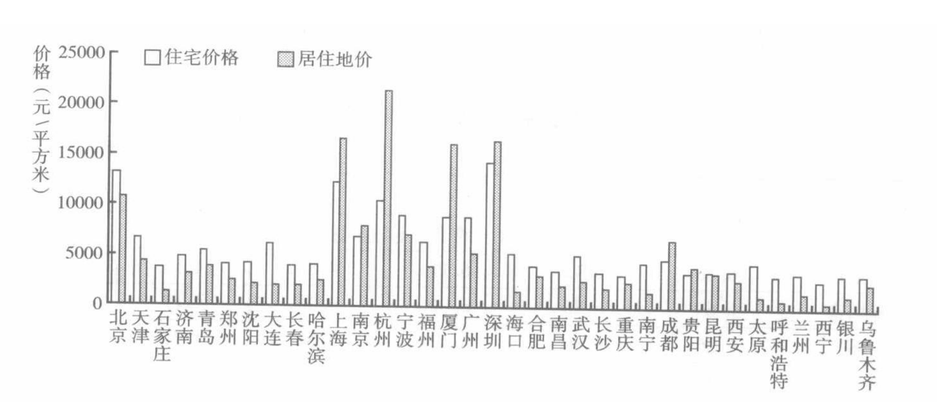


图 8　主要城市住宅价格与居住用地地面价

（四）住宅租赁供应房源相对不足，租金水平稳步回升，但不及价格涨势；商业物业租金水平受金融危机影响相对较小，但较上年同期亦呈下降趋势；厂房租售需求快速增加。表现为：住宅和商业物业租价比较上年均小幅下降，工业厂房租价比小幅上涨

2009年房地产市场在宽松的货币政策及各项优惠政策的持续刺激下，投资性需求增加，且通货膨胀预期等多种因素作用下，新建商品房和二手房市场均呈现销售价格快速上涨、成交量大幅上升的态势；租赁市场上半年由于供大于求，租金水平呈下降趋势；下半年由于在利好政策的刺激下，大量二手房转租为售，住宅租赁供应房源相对不足使得租金水平有所回升。总体而言，由于住宅价格大幅上涨，住宅租价比上年有明显下降。

商业物业于5、6月份出现回暖迹象，进入三季度，商业物业销售市场整体转好，销售价格回升较大，高于上年同期水平。商业物业租赁市场上半年受全球金融危机影响，租赁需求呈下降态势，租金水平持续下降；三季度经济环境回暖、整体市场气氛转好，投资者信心有所恢复，商业物业需求增多，租金水平环比上涨，但仍低于去年同期水平，商业物业租价比小幅下降。

工业厂房租售市场在国家出台的一系列“扩内需，保增长”政策特别是“十大产业振兴规划”、《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》等政策实施的影响下，制造业和服务业复苏，企业投资和扩大再生产信心提升，厂房租赁日趋活跃，成交量逐步恢复。租金上涨幅度普遍高于售价上涨幅度，租价比与上年相比略有上升。

表5　2004年以来六大城市住宅商铺厂房租价比

单位：%

年　份	2004	2005	2006	2007	2008	2009
近六年六大城市住宅租价比						
北京市	6.68	6.42	6.11	4.83	4.59	3.81
深圳市	6.69	6.35	6.02	4.34	4.17	3.62
上海市	6.56	6.80	6.92	5.50	4.71	3.75
杭州市	5.34	5.74	5.96	5.28	5.57	3.84
天津市	6.04	5.87	5.94	5.11	4.58	3.97
青岛市	6.76	6.15	6.31	5.30	4.13	3.37

续表 5

年 份	2004	2005	2006	2007	2008	2009
近五年六大城市商铺租价比						
北京市	—	8.73	9.02	9.11	8.93	8.41
深圳市		8.96	9.13	9.19	6.36	5.12
上海市		8.87	9.24	9.32	7.59	7.01
杭州市		7.95	8.06	7.67	6.53	6.29
天津市		7.39	7.78	7.42	8.05	7.91
青岛市		8.50	8.78	8.27	6.17	5.73
近五年工业厂房租价比						
北京	—	4.99	5.31	5.83	6.48	6.67
深圳		—			5.37	6.83
上海		5.07	5.54	6.69	7.08	7.91
杭州		—			7.51	5.20
天津		4.87	5.22	5.70	5.74	6.31

三 2009 年全国城市地价变化与社会经济发展关系分析

（一）城市地价与宏观经济基本保持同步增长趋势，GDP 增长率高于地价增长率

据国家统计局发布的 2009 年经济运行数据，全年国内生产总值 335353 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.7%，增速比上年回落 0.9 个百分点；全国主要城市综合地价增长率 5.05%，增速同比上升 4.58 个百分点。总体来看，宏观经济稳定增长带动了土地需求，在投资性需求等各种影响因素的推动下，发达城市地价出现快速上升。

（二）全国固定资产投资增长率有较大提高，增速加快，土地需求加大，土地市场量价齐升

2009 年全社会固定资产投资达到 224846 亿元，比上年增长 30.1%，增速比上年提高了 4.6 个百分点。其中，城镇固定资产投资 194139 亿元，增长 30.5%，比上年提高了 4.4 个百分点。2009 年全年房地产开发投资达到 36232 亿元，比上

年增长16.1%，增速较上年低4.8个百分点，36个重点监测城市综合地价增长率为5.66%，增速较上年提高了5.48个百分点。固定资产投资增长率和房地产投资增长率都大幅超过5.05%的全国综合地价增长率，房地产开发投资增长率与综合地价增长率的变化趋势一致，且房地产投资增长率增速从2007年开始呈逐年减慢的趋势。

从各季度看，一季度固定资产投资增长6.2%，二季度增长7.9%，三季度增长9.1%，四季度增长10.7%，呈逐季度上升趋势。在城镇投资中，东部地区投资增长23.9%，中部地区增长36.0%，西部地区增长35.0%，与上年同比东、中、西部地区的增长率分别提高了2.6个百分点、2.5个百分点和8.3个百分点[①]。固定资产投资的增加，一定程度上拉动了土地需求，这也是引起2009年土地交易量价齐升的主要原因之一。

四　2009年影响全国城市地价变化的主要因素分析

（一）国家扩内需、保增长及4万亿元投资等各项政策措施，带动了土地需求的快速增长

为应对全球性金融危机，2008年末国家出台了一系列的政策措施，提出了“保增长、扩内需、调结构”的总体部署，实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，尤其4万亿元救市资金的逐步投放，既促进了宏观经济逐步向好，也一定程度上刺激了土地需求增长，加之房地产市场投资性需求不断增加，引起土地价格不断上涨，土地供应也大幅增加。同时，国家一系列区域性规划的发布，如国家发改委发布了《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008～2020年）》、国务院批复了《关于支持福建省加快建设海峡西岸经济区的若干意见》、《关中－天水经济区发展规划》、《江苏沿海地区发展规划》、《横琴总体发展规划》、《辽宁沿海经济带发展规划》、《促进中部地区崛起规划》、《中国图们江区域合作开发规划纲要》、《海南国际旅游岛规划》等，一定程度上促进了区域性土地开发需求的增加，引起土地价格上涨。

① 数据来源：国家统计局。

（二）潜在的通胀预期、投资性需求不断增长，是引起房价、地价快速上涨的直接因素

在后金融危机时期，尤其是全球性救市资金的大量投放，潜在的通货膨胀预期成为所有投资者关心的重点；加之在金融危机时期蓄积的购房需求需要释放，蓄积的流动性资金需要找到投资领域，在实体经济尚不明朗、土地资源有限而房地产需求不断增长的背景下，最终导致了2009年的全国性房价、地价快速上涨的现实。2008年居民购房普遍存在观望态度，导致房价略有下跌（-1.61%），2009年初很快出现“小阳春”，紧接着是持续上涨，最终达到了全年房价上涨25.92%的历史高点，这在很大程度上拉动了地价快速上涨。随着商品房交易量的激增，一方面个人及房企对房价走高的预期较为乐观，另一方面也造成部分持观望态度居民在恐慌心理下购房，刺激投资性需求，房屋销售市场逐渐显现非理性增长，同时拉动城市地价的持续上涨。

（三）国家在房地产投资领域的金融政策调整，在刺激经济增长的同时，也促进了房地产投资增加，一定程度上推动了地价上涨

2008年9月16日至2009年底，央行5次降息和4次下调存款准备金率，2009年国务院办公厅落实和出台有关信贷、税收系列政策措施，如废止《城市房地产税》、实行首套住房七折优惠贷款利率、将转让个人住房征收营业税的期限从5年调整为2年、首次下调商品房固定资产投资项目比例、支持房地产开发企业应对市场变化等，这一系列措施的出台，既鼓励了住房合理消费、增加了内需，但也放松了房地产“银根”、降低房企融资门槛，一定程度上促进房地产开发需求增加，进而引起房价、地价快速上涨。据国家发改委数据显示，2009年全国GDP增长8.7%，全社会固定资产投资增长30.1%，[①] 房地产开发投资增长16.1%，广义货币供应量（M2）余额为60.62万亿元，增幅比上年末高9.86个百分点；狭义货币供应量（M1）余额为22.00万亿元，增幅比上年末高23.29个百分点，货币流通量（M0）余额为3.82万亿元，同比增长11.77%。[②]

---

① 数据来源：国家统计局。

② 数据来源：《数据解读：9.59万亿元 为经济企稳回升提供保障》，新华网。

五 2010年全国城市地价变化趋势分析

（一）金融与税收政策的调整将作用于房地产市场，并直接影响地价走势

首先，2009年，宏观经济在各项调控措施作用下已经逐步回暖，2010年国家在宏观调控方面的各项措施预期有所调整，这将对土地及房地产开发的金融环境、供求关系产生直接影响，并进而影响地价走势；其次，2009年全国各主要城市普遍出现了房价、地价过快上涨的局面，对此，国家必将进一步研究制定抑制地价、房价过快上涨的政策措施。2009年下半年国土资源部发布《关于严格建设用地管理促进批而未用土地利用的通知》，要求地方政府要加强建设用地批后监管，切实预防和制止未批即用、批而未征、征而未供、供而未用等现象发生，提高土地利用效率；五部委联合公布《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，将开发商拿地的首付款比例提高到了五成，且分期缴纳全部价款的期限原则上不超过一年；国务院常务会议决定：个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年。从目前的国家政策趋势来看，2010年，还会有一系列调控政策的跟进，地价上涨幅度或许会有所放缓。

（二）一线城市居住地价增长将趋于平稳，须防止二、三线城市地价跟风上涨

总体来看，2009年地价上涨幅度较大的主要是一线经济较发达的城市和东部沿海地区市场经济较活跃的城市。随着这些城市的地价达到一定水平，其用地成本已经大幅增加，受土地成本辐射效应影响，部分用地和开发需求必将转向二、三线城市。同时，随着我国城镇化步伐加快，中小城市对住房用地需求会持续增大，首套购房优惠政策的持续实施落实、刚性购房需求的释放，将刺激二、三线城市房价的增长，从而激发城市居住地价的上涨。但是，二、三线城市的经济环境、基础设施状况、产业聚集程度等必然存在一定的差距，其市场需求弹性往往受到很多限制，因此必须防止二、三线城市地价跟风过快上涨。



（三）随着宏观经济逐步向好，工业用地需求有所上升，应密切关注工业用地价格变化趋势

2009 年 GDP 增长达到 8.7%，其中第二产业增加值达到 546320.04 万亿元，比上年增加 9.4%，随着宏观经济逐步向好，多数地区正在逐步进行产业转型。2009 年末闭幕的中央经济工作会议强调提高宏观调控水平，保持经济平稳较快发展，继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，把握好政策实施的力度、节奏、重点。国家政策对宏观经济已提出明确导向，随着经济形式的好转和四万亿元投资及其后续效应的持续作用，以及工业用地最低价实施政策的调整，预计 2010 年工业用地需求将会增加，在满足用地供应的同时，应关注工业用地价格的变化，制定实施差别化的工业用地价格政策。

Analysis situation of China's urban land price in 2009

Abstract: The overall and commercial, residential, industrial land price level in major cities nationwide in the year of 2009 has increased obviously, but tend below 2007. The residential land price growth rate of most cities is much higher than the same period last year. In key areas, the comprehensive land price level in Yangtze Delta is the highest, while in Bohai Rim is the lowest. The comprehensive land growth of land price in the Pearl River Delta is the highest, while in Bohai Rim is the lowest.

Key Words: Urban land price; Dynamic inspection; Growth rate increase

2009 年北京土地市场形势分析与 2010 年前景预测

傅淼 王洪辉

摘　要：2009 年在国家及市政府一系列刺激供需政策的引导下，北京市房地产市场走出 2008 年的调整状态，迅速回暖，土地市场供应及需求也同步呈现快速增长，成交规模大幅提升，地价节节攀升。土地市场的高溢价与商品房市场的售价飞涨呈现互相推动的螺旋式上涨。年末国家及市政府对房地产市场调控政策逐步转向，政策环境趋紧，尤其是加大了对规范土地市场供应、出让方式和闲置用地查处等方面的政策要求。2010 年北京市土地市场将呈现平稳发展，地价在平稳中实现先扬后抑态势。

关键词：土地公开交易市场　地价　溢价

一　2009 年北京土地公开交易市场情况综述

1. 交易面积较往年明显增加，达到历年之最

2009 年全年北京市土地公开交易市场成交量与 2008 年相比明显提升。2009 年全年共计成交土地 115 宗，① 比 2008 年增加了 41 宗；成交建设用地面积 778.43 公顷，同比增加 19.3%；成交土地的规划建筑面积 1578.72 万平方米，同比大幅增加 25.8%（见表 1、图 1）。全年成交土地平均容积率 2.02，比 2008 年平均容积率 1.92 提高了 0.1，显示了供地容积率逐渐提高的趋势。

---

① 不含工业和仓储用地，下同。



表 1　2002 ~ 2009 年北京土地公开交易市场成交面积

年　度	宗地数（宗）	建设用地面积（公顷）	同比涨幅（%）	规划建筑面积（万平方米）	同比涨幅（%）
2002 年	8	173. 09	1139. 0	331. 26	2243. 0
其中：下半年	6	12. 16	-6. 5	44. 60	215. 4
2003 年	48	167. 29	-3. 0	307. 88	-7. 0
其中：下半年	34	136. 99	1026. 6	260. 41	483. 9
2004 年	89	403. 53	141. 0	609. 51	98. 0
其中：下半年	41	226. 74	65. 5	371. 05	42. 5
2005 年	48	238. 85	-41. 0	432. 82	-29. 0
其中：下半年	29	193. 97	-14. 5	282. 34	-23. 9
2006 年	86	544. 34	128. 0	884. 67	104. 0
其中：下半年	49	373. 08	92. 3	571. 34	102. 4
2007 年	85	600. 63	10. 3	1233. 01	39. 4
其中：下半年	52	417. 8	12. 0	857. 91	50. 2
2008 年	74	652. 57	8. 6	1254. 8	1. 8
其中：下半年	30	242. 4	-42	483. 8	-44
2009 年	115	778. 43	19. 3	1578. 72	25. 8
其中：上半年	58	296. 2	-27. 8	598. 38	-22. 4
下半年	57	482. 23	99	980. 34	102. 6

资料来源：北京市国土资源局，下同。

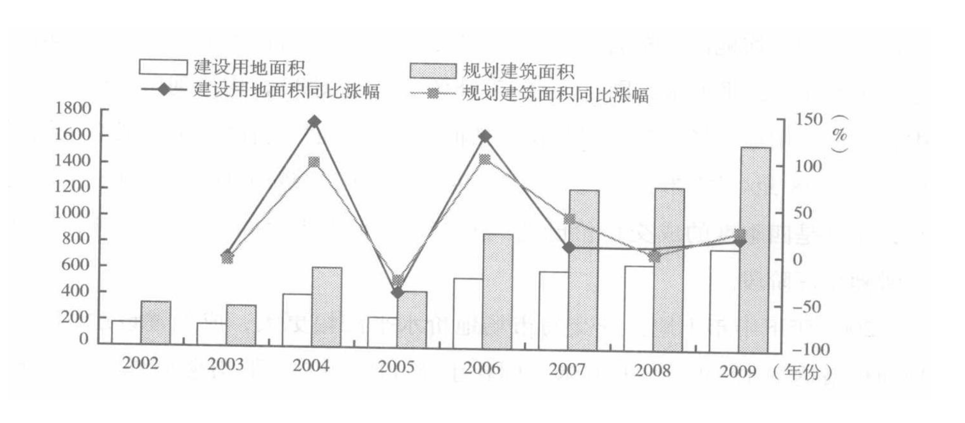


图 1　2002 ~ 2009 年北京公开交易土地面积

2009 年上半年北京土地市场呈现逐渐回暖态势，随后下半年市场热度高涨，成交宗地数和体量均为近十年同期之最，其中成交建设用地面积 482.23 公顷，规划建筑面积 980.34 万平方米，均达到全年成交规模的 62%，与 2008 年同期相比均翻了一番。平均容积率 2.03 与上半年基本持平。

从供应节奏来看，2009 年上半年 5～6 月大量成交，成交建筑面积 486 万平方米，占上半年总成交建筑面积的 80%。下半年 7～9 月及 12 月持续大量成交，尤其是 12 月，单月成交规模达到全年的 30%（详见图 2）。

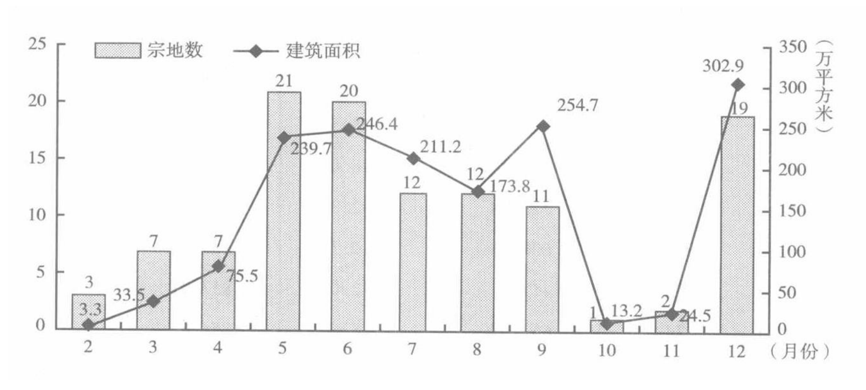


图 2　2009 年月度土地成交情况

2. 地价水平一路走高，其中住宅用地地价水平提升更快

2009 年 3 月开始北京房地产市场走出年初的低谷，逐步回暖，土地供应和需求也呈现同步增长态势。土地公开交易市场地价水平逐渐大幅提升，全年成交建设用地的平均地面价格为 11206 元/平方米，同比上涨 55.6%，成交平均楼面地价为 5538 元/平方米，同比上涨 47.88%（参见图 3），均达到历史最高位。其中，居住类用地市场相对升温最快，楼面地价不断创出新高，全年成交平均楼面地价为 5978 元/平方米，同比上涨 57.94%。大幅超越 2007 年、2008 年成交水平，尤其是四季度的成交均价已达到 9765 元/平方米，同比上涨 81%，市场进入激烈角逐阶段。

2009 年下半年土地公开交易市场地价水平涨幅更大，成交建设用地的平均地面价格达到 13850 元/平方米，同比上涨 118.35%，平均楼面地价达到 6846 元/平方米，同比上涨 115.49%。其中，住宅类用地地面均价达到 12960 元/平方米，同比上涨 99.08%；楼面地价 6941 元/平方米，同比上涨 114.43%。

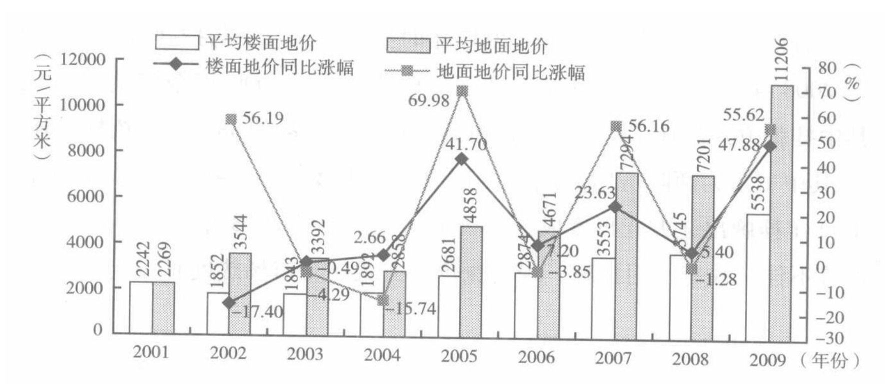


图3　2002～2009年北京公开交易市场地价走势

2009年上半年北京商品房销售市场强劲放量，致使各房企资金压力明显减弱并拥有充沛流动资金，同时资本市场的宽松政策、IPO解冻，房企大量多渠道融资，以及市场充斥通胀压力，购置土地保值增值的预期，让下半年的北京土地交易市场持续升温，平均溢价率持续走高。

表2　2009年北京土地公开交易市场月度平均溢价情况

单位：%

月　份	平均溢价率	月　份	平均溢价率
1	—	7	77
2	5	8	51
3	1	9	131
4	20	10	18
5	30	11	221
6	70	12	196

注：1月份无土地成交。

综上所述，从地价走势看，从2009年二季度开始压抑的市场需求逐渐放量，土地供应及需求同步增长，市场迅速反弹，地价涨幅达到一个历史峰值，平均地面地价和楼面地价均达到历史高位。从各用途土地地价来看，住宅类用地地价水平涨幅明显高于平均地价水平。

3. 挂牌出让成为土地交易主流方式

2005年挂牌方式是北京公开土地交易市场的绝对主流交易方式，比例达到

98%，随后招标方式逐渐增多，在2007年时招标方式几乎与挂牌方式平分秋色，此后在2008年、2009年挂牌方式又逐渐成为主流。2009年全年出让宗地115宗，其中挂牌方式出让宗地102宗，占到出让总宗地数的88.7%，招标出让宗地12宗（其中1宗为两限房用地），占到出让总宗地数的10.4%，拍卖出让宗地1宗。2009年挂牌出让方式再度成为市场主力，这与继2008年下半年以来房地产市场形势不佳，政府利用挂牌、现场竞价等方式拉动市场热度有一定关系。

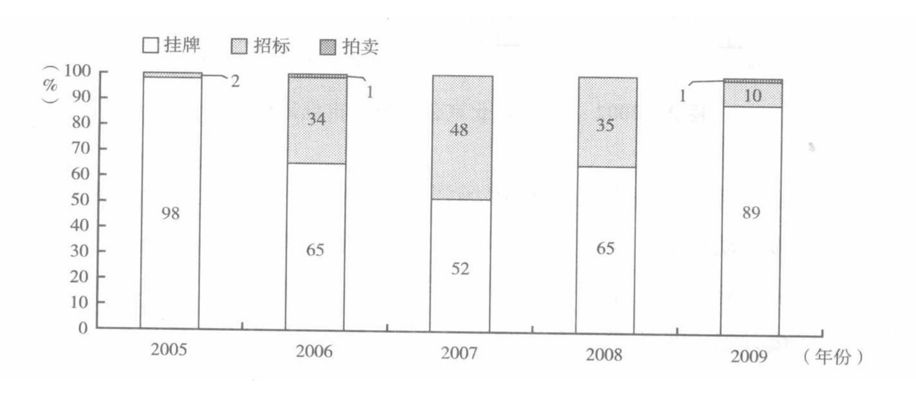


图4　2005～2009年公开市场交易方式

从不同用途土地的出让方式来看，2009年北京市国土局调整了居住类和公建类用地的出让方式，与往年不同，居住类用地相对更多地采用了挂牌出让方式，94%的居住类用地采用了挂牌出让方式，仅有4.4%采用招标方式，而公建类用地则是81%采用挂牌方式，19%采用招标方式。

4. 居民用地对公建用地宗地成交比例低于往年

2009年北京市土地公开交易市场成交的居住类用地规模明显超过往年水平，全年成交居住类用地68宗，建设用地面积555.74公顷，规划建筑面积1075.2万平方米，分别占总体成交的59%、71%和68%，但占总成交宗地规模的比重明显低于往年10～20个百分点。

公建类用地方面，全年成交公建类用地（含商业用地、公共设施、旅游、宾馆、办公、科教文卫体等其他用地）47宗，建筑用地面积222.69公顷，同比增加285.89%，占总成交面积的28.6%，规划建筑面积503.5万平方米，同比增加229.98%，占总成交面积31.89%。公建类用地的成交面积、所占比例都有较大幅度的提升（详见图5）。



表 3　2005～2009 年土地公开市场交易方式列

年　份	交易方式	居住用地		公建用地	
		宗地数(宗)	比例(%)	宗地数(宗)	比例(%)
2005	挂牌	29	97	18	100
	招标	1	3		
2006	挂牌	30	51	26	96
	拍卖	1	2		
	招标	28	47	1	4
2007	挂牌	24	44	20	67
	招标	31	56	10	33
2008	挂牌	31	57	17	85
	招标	23	43	3	15
2009	挂牌	64	94	38	81
	拍卖	1	1.6		
	招标	3	4.4	9	19

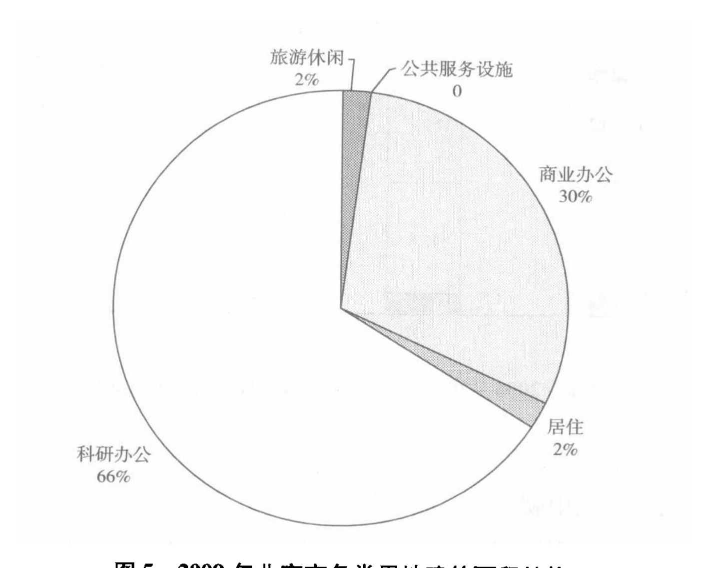


图 5　2009 年北京市各类用地建筑面积结构

5. 土地供应区域明显向远近郊区倾斜

从 2006 年以来，北京市内城区①的土地供应规模渐呈大幅萎缩态势，2008

① 东城区、西城区、宣武区、崇文区，下同。

年和2009年供地总规划建筑面积仅有3万平方米左右。其他四城区①的供地规模也呈现萎缩状态，2009年城区成交宗地33宗，成交建设用地面积145.9公顷，规划建筑面积373.2万平方米，占全市供地总规模的22.3%，较往年占比下降近50%。

随着内城区和城区供地规模的不断下滑，近郊区②的供地规模节节攀升，2008年及2009年近郊区供地规模已达到全市供地总规模的近60%。2009年近郊区成交宗地58宗，成交建设用地面积483.9公顷，规划建筑面积923.3万平方米，同比上涨21.8%，其中通州、大兴、房山和顺义的供地量是增长最快的。可见政府供地方向已明显向近郊区转移，同时远郊区③的供地量也有所提升，2009年远郊区成交宗地17宗，成交建设用地面积122.9公顷，规划建筑面积196.6万平方米，同比上涨86.3%。可以预见在城区拿到高品质土地的机会将非常稀少，据悉2010年的北京市土地公开交易市场主要供地区域仍将以远近郊区为主。

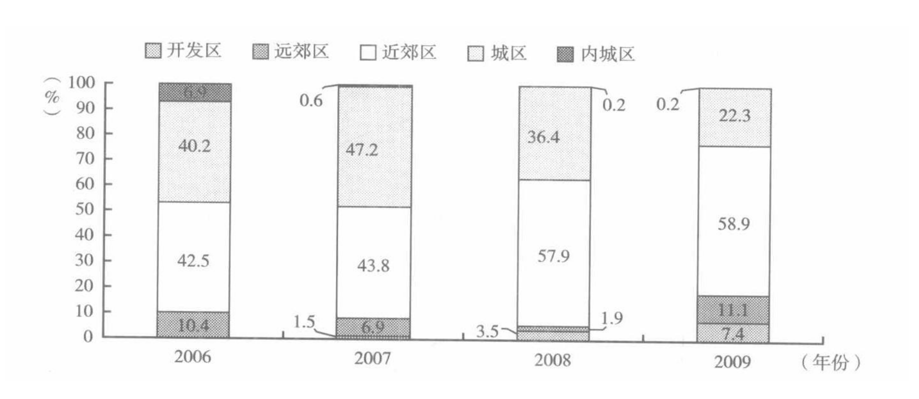


图6　2006～2009年北京市各类用地建筑面积比例

2009年政府供地主要集中于城区的朝阳区以及近郊区的大兴区、房山区、通州区、顺义区，其中朝阳区、大兴区和房山区三区在2009年下半年的供地量明显增大，下半年朝阳区和大兴区成交规划建筑面积分别达到197.8万平方米和229.7万平方米，均较上半年上涨350%，房山区成交规划建筑面积达195.5万平方米，较上半年上涨610%。

---

① 朝阳区、海淀区、石景山区、丰台区，下同。

② 通州区、昌平区、大兴区、顺义区，房山区，下同。

③ 怀柔区、平谷区、门头沟、密云、延庆、开发区，下同。

表4　2006～2009年北京成交地块区域分布

单位：公顷，万平方米，宗

区域＼年份	2006年			2007年			2008年			2009年		
	宗地数	建设用地	建筑面积	宗地数	建设用地	建筑面积	宗地数	建设用地	建筑面积	宗地数	建设用地	建筑面积
内城区	10	17.5	61.2	3	1.9	7.4	1	0.6	2.9	2	1.3	3.4
城　区	27	177.8	355.7	39	224.7	582.0	26	215.8	457.1	33	145.9	373.2
近郊区	32	268.1	375.8	24	280.2	510.4	40	399.9	726.6	58	483.9	923.3
远郊区	17	81.0	91.9	15	88.5	115.2	5	20.4	24.0	17	122.9	196.6
开发区				4	5.3	17.9	2	15.8	44.2	5	26.0	81.7

表5　2009年北京成交地块区域分布

单位：公顷，万平方米，宗

区域		宗地数	建设用地面积	规划建筑面积	区域		宗地数	建设用地面积	规划建筑面积
内城区	东城区	0		0	近郊区	大兴区	20	152.1	328.5
	西城区	1	0.6	1.6		顺义区	10	86.5	104
	宣武区	1	0.6	1.8		房山区	10	116.4	227.6
	崇文区	0		0	远郊区	怀柔区	6	49.9	75.4
城区	朝阳区	17	92.2	254.5		平谷区	2	20.2	41.5
	海淀区	5	13.5	28.3		门头沟	1	3.4	8.6
	石景山	6	16.9	37.4		密　云	5	22.9	45.2
	丰台区	4	23.3	32		延　庆	1	17.7	4.5
近郊区	通州区	10	84.9	196	开发区	开发区	7	34.7	116.9
	昌平区	9	43.9	74	总　计		115	779.7	1577.8

二　2009年北京市土地市场重点分析

1. 广渠路15号地

建设用地11.9公顷，规划建筑规模28万平方米，含廉租房1.5万平方米，其中住宅规模18.16万平方米，公建规模7.085万平方米。该幅宗地挂牌出让，于2009年6月30日成交。由于该宗地地理位置优越，同时市场回暖趋势明显，未来预期乐观，该地块吸引了11家大开发商参与竞买，分别是安联、华远、慧明置业（首开和城建合资公司）、中信、中化方兴、金融街、远洋、保利、万

科、华润、SOHO 中国。经过 97 轮的现场竞价最终中化方兴以 40.6 亿元摘得，较 16.47 亿元的挂牌底价高出 24.13 亿元，溢价率达到 146.5%，是 2009 年上半年的全国总价地王，全年总价排名第三。宗地出让部分楼面地价达 16022 元/平方米，位居全年单价排名第九。而 SOHO 中国、保利也均报价在 36.5 亿元以上。

2. 奥运南区 3 号、4 号、5 号地

项目位于奥体中心南侧，3 号地建设用地 1.91 公顷，规划建筑面积 9.54 万平方米，4 号地建设用地 1.52 公顷，规划建筑面积 7.62 万平方米，5 号地建设用地 1.75 公顷，规划建筑面积 8.75 万平方米，该幅宗地挂牌出让，于 2009 年 12 月 3 日成交。宗地区位优势非常明显，虽然全部为公建用地且挂牌文件对产品的设计营造及后期运营限制很多，企业发挥的空间不大，但三宗地均吸引了 8 ~ 10 家大开发商（参见表 6）。三宗地最终均被中建和保利联合体获得，楼面地价均在 18000 元/平方米以上，溢价率达到 157% ~ 175%。

表 6　奥运南区 3 号、4 号、5 号地情况

宗地名称	3 号地	4 号地	5 号地
建筑面积(万平方米)	9.54	7.62	8.75
成交价(亿元)	17.2	14.7	16.1
楼面地价(元/平方米)	18022	19288	18390
溢价率(%)	157	175	163
规划用途	商业金融	商业金融	商业金融
竞得企业	中建国际 + 保利	中建国际 + 保利	中建国际 + 保利
竞价企业	8 家参与，保利、龙湖、华润、中建、远洋、金融街、保利 + 中建、世博宏业	10 家参与，保利、龙湖、华润、中建、远洋、金融街、保利 + 中建、世博宏业、山水锦华、苏宁电器	8 家参与，保利、龙湖、华润、中建、远洋、金融街、保利 + 中建、世博宏业

3. 朝阳第三印染厂项目

宗地建设用地 4.62 公顷，建筑规模 12.93 万平方米（住宅比例不高于 60%），一级开发商为北京华业房地产公司。该幅宗地挂牌出让，于 2009 年 12 月 17 日成交，出让起始价 7.35 亿元。项目地理位置优越，市场对区域价值认可度很高，吸引了高达 17 家开发商参与竞买，分别是南昌中溢置业、新城时代、龙湖、建机天润、中建国际、玺萌、招商地产、新华联、世纪鸿、融侨、保利、中铁、华业、万科、华远、金隅、远洋。现场竞价过程中保利地产表现非常坚



定，经过 120 轮现场竞价以 30.4 亿元压过龙湖地产和南昌中溢置业摘得该宗地，成交楼面地价 23500 元/平方米，接近同期周边中档楼盘二手房价格，在 2009 年成交土地单价排名中位居第二，溢价率达到 313%。

4. 大兴黄村新城 7 宗地

2009 年大兴区黄村新城出让宗地 7 宗，分别是 2 号地、19/20 号地、10 号地、23 号地、16 号地、22 号地和 28 号地。由于区域房地产市场被普遍看好，同时区政府规划扶持力度强，具备未来升值空间，这 7 宗地均获得品牌开发商的青睐，分别被保利、绿地、旭辉集团（获得 10 号地和 23 号地）、金地、春光和西澳联合体和兴创置地摘得。7 宗地除 28 号纯商业金融用地外，其他 6 宗均以高溢价成交，且 5 宗的溢价率超过 100%，成交楼面地价在 5600～7250 元/平方米。

表 7　2009 年大兴黄村新城出让 7 宗地情况

宗地名称	建筑面积（万平方米）	成交价（亿元）	楼面地价（元/平方米）	溢价率（%）	规划用途	竞得企业	竞价企业
2 号地	22.49	16.3	7248	139	住宅、公建及其他	保　利	11 家参与，兴创投资（一级开发商）、华美春光联合体、鸿坤、首创、金地、福建融侨、方恒、保利、万科、中建国际、金隅
19/20 号地	45.8	30.25	6605	116	商业金融设施和综合体、住宅及居住公共服务设施	上海绿地	9 家参与，兴创投资（一级开发商）、首创、龙湖、福建融侨、首开、绿地、万科、金隅、远洋
10 号地	13.36	8.2	6140	113	居住及公共服务设施	旭辉集团	13 家参与，鸿坤、联东、金地、华美何春光联合体、兴创投资（一级开发商）、新实力、福建旭辉、福建融侨、首创、河北乐都和河北倍远联合体、华远、金隅、远洋
23 号地	3.95	2.51	6354	110			—
16 号地	27.58	15.62	5664	108	住宅及居住公共服务设施、医疗卫生设施	金　地	9 家参与，鸿坤、金地、华美和春光联合体、兴创投资、福建融侨、首创、金隅、万科、远洋
22 号地	19.03	9.01	4735	67	住宅及居住公共设施、管理用房	春光和西澳联合体	—
28 号地	3.6	1.09	3019	0	商业金融	兴创置地	—

上述宗地都是2009年北京土地市场竞争较为激烈的项目和热点区域。分析可见2009年竞争激烈的地块大多具备如下了大特征：第一，土地性质为居住用地，其激烈程度远远大于公建用地。第二，地块规模适中，即规划建筑面积15万～30万平方米的宗地，它们具有一定的规模效应又不会产生较高的资金门槛。第三，位于核心区域或者新兴的热点区域的宗地被一致看好。

表8　2009年全年土地成交总价前十名排行榜

序号	宗地位置	规划建筑面积（平方米）	成交日期	地价（亿元）	受让单位
1	顺义区后沙峪镇22号住宅用地	169126	11月20日	505000	大龙房地产
2	亦庄新城Ⅲ－1街区F地块	268131	12月4日	483000	远洋
3	朝阳区广渠路15号用地	280121	6月30日	406000	中化方兴
4	朝阳区望京B29项目用地	392265	9月3日	400000	SOHO中国
5	朝阳区第三印染厂用地	129327	12月17日	304000	保利
6	大兴区黄村19号商业居住项目	457961	7月6日	302500	绿地
7	大兴枣园居住及多功能(一期、三期)	282068	12月24日	300500	中建
8	房山区长阳镇起步区5号地	511700	9月28日	293000	中粮万科
9	丰台区王佐镇佃起村居住项目用地	245219	12月30日	282000	北京科技园

表9　2009年全年土地成交单价前十名

序号	宗地位置	规划建筑面积（平方米）	成交日期	楼面地价（元/平方米）	受让单位
1	顺义区后沙峪镇22号住宅用地	169126	11月20日	29859	大龙房地产
2	朝阳区第三印染厂用地	129327	12月17日	23506	保利
3	奥林匹克公园南区(一期)4号地	76213	12月3日	19288	中建和保利
4	奥林匹克公园南区(一期)5号地	87546	12月3日	18390	中建和保利
5	奥林匹克公园南区(一期)3号地	95437	12月3日	18022	中建和保利
6	亦庄新城Ⅲ－1街区F地块	268131	12月4日	18014	远洋
7	朝阳区百子湾路14号住宅混合公建用地	41464	12月30日	17123	华美
8	朝阳区奥运村乡安立路西侧居住用地	87129	9月7日	14920	金力投资
9	朝阳区广渠路15号用地	280121	6月30日	14494	中化方兴



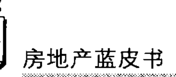
三　知名开发企业在北京土地公开交易市场拿地情况

2009 年保利、中建国际、城建、富力、龙湖、中化方兴、中国电子、金隅、首开、金地、绿地、绿城、SOHO 中国和万科等 14 家主要知名开发企业在北京公开市场共获取 680.6 万平方米规划建筑面积的土地储备，相当于全市总成交量的 43.1%；平均楼面地价为 6577 元/平方米，高出全市平均楼面地价近 20 个百分点。

2009 年在京获取土地储备最多的是中建国际，不但独自摘得 6 宗地，且和保利地产联合获地 3 宗（奥运南区 3 宗地），总建筑规模超过 100 万平方米，总地价达到 75.7 亿元。绿地凭借大兴黄村新城 19/20 号地及房山广阳家园 C、D 地块，位居土地储备排名第二位，获地规模达到 93 万平方米，总地价 47.45 亿元。万科摘得房山长阳新城 1 号、5 号地块，总规模达到 85 万平方米，位居土地储备排名第三位。此外，富力、金地、绿城、龙湖等企业获地相对较少（详见表 10）。

表 10　2009 年 14 家知名开发企业北京土地公开交易市场拿地情况

受让单位	宗地名称	规划建筑面积(平方米)	交易方式	规划用途	成交价(万元)
保利	密云县云水名苑居住项目	315580	挂牌	居住及居住公共服务设施	38486.69
	大兴黄村新城北区 2 号地	224883.5	挂牌	住宅、公建及其他	163000
	朝阳区第三印染厂用地	129326.7	挂牌	住宅混合公建	304000
保利和中建	奥南(一期)4 号地	76212.5	挂牌	商业金融	147000
	奥南(一期)5 号地	87545.5	挂牌	商业金融	161000
	奥南(一期)3 号地	95437	挂牌	商业金融	172000
中建国际	昌平回龙观(A08/C07 - 1/C07 - 2/D01 地块)	98956.8	挂牌	居住公共服务设施	24950
	顺义李桥镇商业金融(南侧)项目	110234	挂牌	商业金融	16400
	大兴区黄村镇(枣园)商业项目	75403	挂牌	商业金融	34400
	朝阳区三间房乡商业金融用地	104022	挂牌	商业金融	55700
	通州区宋庄镇静水园 A1 区	229858	挂牌	住宅及居住公共服务设施、敬老院、残疾人康复中心	85200
	大兴枣园(一期、三期)用地	282067.5	挂牌	居住、住宅混合公建、其他类多功能、广场、社会停车场库用地	300500



续表 10

受让单位	宗地名称	规划建筑面积(平方米)	交易方式	规划用途	成交价(万元)
城　建	回龙观(F03地块)配套商业	32133	挂牌	居住公共服务设施	7288.13
	宣武区骡马市大街南侧商业项目	18000	招标	商业金融	13460
	房山区长阳镇起步区4号地	363791	挂牌	住宅及居住公共服务和商业设施	151000
	大兴枣园(二期)用地	146864	挂牌	居住、配套教育用地	160500
富　力	朝阳区广渠门外10号居住项目	72500	挂牌	居住及公共服务设施	102200
龙　湖	顺义区牛栏山镇居住用地	225017	挂牌	住宅、居住公共服务设施	45810.47
中化方兴	朝阳区广渠路15号居住用地	280121	挂牌	住宅及居住公共服务设施	406000
中国电子	朝阳奥运村乡(水源九厂东)住宅	148809	挂牌	住宅及居住公共服务设施	196000
金　隅	昌平新城东沙河西岸居住项目	71290	挂牌	居住、商业金融	30400
	通州梨园镇北京市玻璃钢制品厂二期	284481	挂牌	住宅及配套公共服务设施	54295.85
	石景山区金顶街居住项目	25125	招标	住宅及居住公共服务设施	5373
	大兴黄村大庄村东侧京开路48号商业金融	102464	挂牌	商业金融用地	14912.26
	通州梨园镇北京市玻璃钢制品厂一期	299206	挂牌	住宅及配套公共服务设施	54370.79
首　开	大兴康庄限价商品住房(三期)	275827	挂牌	住宅及居住公共服务设施	64367.9
金　地	大兴黄村(新城北区16号地)居住项目	275774	挂牌	住宅及居住公共服务和医疗设施	156200
绿　地	大兴黄村19号商业金融混合用地20号居住项目	457960.7	挂牌	商业金融设施和综合体、住宅及居住公共服务设施	302500
	房山区广阳家园C、D区项目	473369	挂牌	住宅及居住公共服务设施、商业金融和市政管理用房	172000
绿　城	通州新华大街商业金融、办公项目	178431	挂牌	办公、商业、兼容使用性质居住	124200
SOHO中国	朝阳区望京B29项目用地	392265	挂牌	商业金融	400000
万　科	房山长阳镇(长阳镇起步区1号地)	341461	挂牌	住宅及居住公共服务和文化设施	220000
	房山长阳镇(长阳镇起步区5号地)	511700	挂牌	住宅及居住公共服务和商业设施	293000



纵观 2009 年全年各知名开发商在北京土地公开交易市场的表现，以中国电子、中化方兴、保利、中信、中建国际等为代表的国资背景企业表现出了非常强势的竞价实力；其次，绿地、绿城等企业也表现出了较强的地价承受能力，万科、城建、首创、首开等知名企业在上半年对目标地块的可承受总价定位与成交价相去甚远，但随着下半年市场竞争形势加剧，他们的地价承受力也随形势变化不断提高。

四　2010 年北京市土地公开交易市场前景预测

1. 2010 年北京土地供应总量将略高于 2009 年水平

近年北京市国土资源局一直致力于加大土地储备力度，通过改变土地一级开发模式，实现政府年度可供出让土地资源量逐步增加，年度达到出让条件的土地规模已不再是制约土地供应的主要瓶颈，政府对土地市场的调控能力已大大增强。由于政府对土地供应量采取计划管理，年度土地供应规模将主要取决于年度供应计划或者说是政府供地的意愿。从 2009 年全市的土地开发规模可以明显看出政府的土地储备力度，2009 年全市实施的土地储备开发项目高达 383 个，涉及土地面积约 18000 公顷，累计实现投资 1165 亿元，到年底实现土地开发规模 4300 公顷，超额完成年初 3600 公顷的计划。2010 年北京具备供应条件的土地不低于 6000 公顷，其中住宅不低于 4500 公顷。2010 年全年计划供地规模将超过 3000 公顷，高于 2009 年供地水平。计划 2010 年上半年供地 2000 公顷，下半年根据市场情况进行适度调整，如宏观环境出现变化（如需要压制固定资产投资等），不排除出现控制土地供应规模的可能。

2. 2010 年北京将继续加大住宅用地供应量，尤其是保障性住房规模将大幅增加

在供地结构上，2010 年将继续加大住宅用地供应，计划供应住宅用地不低于 2500 公顷，规划建筑面积 3000 万平方米以上，远远超过 2009 年全年成交住宅用地 1075.2 万平方米的总规划建筑面积。

2007 年保障性住房政策出台以来，2007～2008 年两年北京市政府集中供应限价商品房用地，年度实际供应规模均超过 400 万平方米。但由于 2008 年市场交易逐渐冷清，限价商品房用地供应出现频频流标或无人摘牌的现象，为促进成

交，该类用地供地条件不断下调。2009年政府则明显减少了限价商品房用地供应，全年仅供应了2宗限价商品房用地并在少数项目上配建了少量的限价商品房，供应规模尚不足往年的一半。全市保障性住房占住房总供给的比重与中低收入家庭的住房需求严重失衡。鉴于2009年商品房售价日益攀升且居高不下的局面，为抑制房价上涨过快，达到满足需求和促进房地产健康稳定发展的目的，2010年政府计划住宅用地供应中将要加大保障性住房供应，其供应面积按照市政府的要求将达到50%。力图形成商品房集中供应有土地，低端住宅需求有保障，中端住宅需求有支撑，高端住宅需求有市场的土地供应模式，以促进房地产市场良性发展。

3. 供地区域进一步向城市功能拓展区和城市发展新区倾斜

根据《北京市2007年至2010年土地供应中期计划》：北京市2007～2010年城市功能拓展区和城市发展新区土地供应量不低于土地供应总量的70%，其中规划新城范围内土地供应量不低于土地供应总量的40%。

2010年供地区域将进一步向城市功能拓展区和城市发展新区倾斜，重点是轨道交通沿线和新城区域，预计以上两区域可供应面积将达到2500公顷以上，占到总供应量的近80%。同时根据市政府重点发展南城的指示精神，还将拟加大丰台、大兴、房山等区域的土地供应，三个区域预计供应1500公顷。

4. 招标出让方式将重新主导土地市场交易方式

2008年以来北京市土地公开交易一直以挂牌作为主要出让方式，但2009年北京土地市场随着销售市场的回暖、高速发展、宽松的货币政策及充沛的现金流推动下，土地需求高涨，“地王”频现，引发各界争议。2009年底北京市国土资源局明确提出2010年将主要以“不设评标委员会的招标形式”供地，引导房地产开发企业有序竞争，良性发展。

然而2010年初北京土地市场再次频创新高，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出坚持和完善土地“招拍挂”制度，在房价过高、上涨过快的城市，可选择部分地块，按照政府确定的限价房项目采用竞地价办法招标出让宗地。并要求探索土地出让综合评标方法，在确定土地出让最低价的基础上，将土地价款交付、开发建设周期、中小套型建设要求、土地节约集约程度等影响土地开发利用的因素作为评标条件，以期限制“地王”，平抑地

价，提高土地开发利用效率。该通知进一步确立了招标出让方式在2010年土地交易市场的主导地位。

5. 地价走势呈现平稳中实现先扬后抑

（1）供给与需求仍能在一段时间能支撑市场。目前宏观经济持续向好，全球经济大环境也呈现复苏，房地产市场在适度宽松的货币政策导向下，凭借充足的资金来源，伴随商品房市场供需尚不平衡的现状，以及高通货膨胀预期的压力，都将使土地高需求状态延续，地价稳中略升。

（2）调控政策转向，对土地市场将产生抑制性影响。2009年在国家及市政府一系列刺激供需政策的引导下，北京市房地产市场走出2008年的调整状态，呈现快速回暖、迅速发展、商品房市场需求空前旺盛，售价飞涨到历史最高水平，与土地市场的高溢价上演着一轮轮的相互推动上涨的景象。引致国家及市政府对房地产市场的多项刺激性推动政策于2009年末陆续退市，调控政策逐步适度转向。12月14日温家宝总理主持召开国务院常务会议明确表示“要继续综合运用土地、金融、税收等手段，加强和改善对房地产市场的调控，遏制部分城市房价过快上涨的势头”，拉开了新一轮调控收紧的序幕，随后各部委密集出台调控政策，包括六部委12月27日发文明确要求开发商拿地首付比例不得低于出让价款的50%；财政部、国家税务总局12月22日发文要求个人住房营业税免征期限恢复至5年；国土资源部12月23日公布18宗房地产闲置用地情况；2010年1月11日国务院办公厅发布促进房地产市场平稳健康发展的通知，3月18日国务院国资委公布78家不以房地产为主业的中央企业退出房地产市场并要求15个工作日内制订有序退出的方案。这一系列调控政策的密集出台，对改变开发企业和消费者预期将产生一定的作用。同时央企资金的撤出，也可能会间接弱化土地市场的高溢价状态。

（3）土地出让方式的改变，对土地高溢价状态将产生影响。上面提到了2010年土地出让方式将以招标为主，并探讨引入综合评标方法，加入多项可量化的评价指标，摒弃“价高者得”的交易条件，将有利于土地市场交易回归理性，抑制高溢价。

（4）政府加大保障性住房供应，该类产品对售价的上限控制将有效抑制地价。综合以上几项因素考虑，2010年北京土地公开交易市场土地价格走势将呈现平稳的先扬后抑态势。

参考文献

《北京市2007年至2010年土地供应中期计划》。

中国银行总行战略发展部宏观经济分析课题组《2009年我国房地产市场形势分析与2010年展望》。

北京市土地整理储备中心网站，http//：www.bjtd.com。

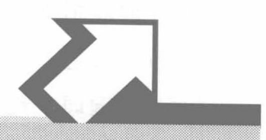
Beijing land market analysis of 2009 and prospect of 2010

Abstract: In 2009, guided by a series of supply and demand stimulation policies from the national and municipal government, Beijing land market stepped out of the adjustment in 2008 and warmed up quickly. Land supply and demand also increased rapidly with transaction volume expanding dramatically and land price rising constantly. High premium in the land market and price soar in the commodity house market were driven by each other and increased spirally. In the end of 2009, the national and municipal government gradually shifted the direction of the real estate market regulation policy, tightened the policy environment and improved the regulation requirement for the land market supply and transfer methods and idle land investigation and administration. In 2010, Beijing land market will develop steadily and the land price will present a stable situation of first rise and then drop.

Key Words: Land open transaction market; Land price; premium

金 融 篇

FINANCE



2010年中国房地产金融建构与管控中的轻、重、缓、急

陈北　Euel Elliott *

摘　要：美国次贷危机后的中国房地产市场面临被建构与被管控的双重压力，4万亿元救市计划在有效遏制中国经济失速的同时，亦给资产市场价格埋下了泡沫隐患。中国房地产作为中国经济的支柱产业，在2009年量与价的膨胀更是前所未有的。以货币经济为纲的中国经济应如何在“稳”中转型，笔者站在民生立场提出，房地产金融①建设与调控是未来中国房地产

---

* 陈北，助理研究员、中国社会科学院世界经济与政治研究所；Euel Elliott，教授、美国得克萨斯大学达拉斯分校经济、政治与政策学院院长。

① 房地产金融作为经济学的一个分科，它主要研究房地产经济领域内资金融通的运动及其规律性，有别于一般工商企业资金的融通。在中国，房地产金融是一门新兴的学科，内容丰富，主要包括：吸收房地产业存款，开办住房储蓄，办理房地产贷款尤其是房地产抵押贷款和房地产按揭贷款，从事房地产投资、租赁、信托、保险、典当和货币结算、发行房地产股票与债券，房地产信托投资，房地产保险，房地产金融风险，房地产担保机制，房地产金融税制，房地产金融市场等。当前，我国金融体制改革正面临着进一步深化态势，同样房地产金融体制也处于逐步探索和建立之中。《房地产金融》，王重润等编著，北京大学出版社，2010年1月。

健康发展的保障。针对中国房地产业的金融建构与管控，在2010年应有轻、重、缓、急之分——动用货币政策工具的力度宜轻不宜重；建立健全中国征信体系任重而道远；人民币汇率升值的步调或因多方压力而有所加快，但应秉持宜缓不宜急的理念；未雨绸缪，以租赁为主体的保障性住房制度的建设乃当务之急。

关键词： 租赁控制　资产泡沫　征信　升值

一　房价飙升：影响中国货币政策稳定性的重要因素

2009年的中国房地产价格飙升已经影响到了中国货币政策的稳定性。

事实上，这一苗头从美国次贷危机爆发后就已经显露出来。2009年1月12日的美国《时代周刊》曾写道："认为中国GDP还要增长太天真了，中国已经经济衰退，而且也许已经还要恶化。"时隔一年，中国经济从各项产业调整振兴规划到四万亿元投资计划，从家电下乡、汽车购置税减免到购房优惠政策的出台，一系列超常规手法，扭转了危机爆发后中国经济逐渐下滑的运行轨迹。不仅如此，2009年中国股市亦"牛"相尽显，引领全球股市绝地反击。再加上，第四季度中国GDP增长以10.8%报收，中国没有丝毫悬念地完成了全年的"保8"任务。在此一年当中，中国绝大多数地区的房价更是坐上了火箭，毫不停滞地蹿升至历史的最高点，一线城市的房价涨幅普遍超过了60%：北京和上海的房价涨幅在70%~80%；而在深圳，这一价格更是达到了90%。2010年1月12日，中国央行一改全球金融危机后"适度从宽"的货币政策走向，首次宣布上调存款准备金率。就此，业内普遍预期，此次上调存款准备金将冻结资金近3000亿元。而美国媒体CNN对此的评论是：中国央行此举旨在向市场释放银根紧缩与抑制流动性的信号，这被看做中国经济已经进入复苏轨道的迹象，是政府考虑退出对市场干预的表示，而准备金率的提高正是中国央行预期经济有可能过热而出台的举措。上述一系列信息似乎都在预示着一个事实，即中国经济太火了。但果真是如此吗?

回顾2009年的中国经济，多数人会认为，中国房地产市场在该年度会有如此强劲的复苏和反弹是出人意料的，但更让人难以想到的是中国房地产市场会出

现如此火爆的场景——量、价都远远超出历史最高水平。不仅如此，最令人费解的是，2009 年 10 月 31 日，为保持中国宏观经济政策的连续性、稳定性，中国人民银行行长表示将继续实施适度宽松的货币政策。适度宽松政策执行时隔不到一年，央行便动用了极端的紧缩性货币政策工具——即 19 个月来首次上调存款准备金率。货币政策随房价变动如此“南辕北辙”地变化，中国经济到底发生了什么？是有如《时代周刊》曾经预测的那么糟，还是像 CNN 预期得的那样乐观呢？如何对 2009 年的中国货币供求和房地产市场作出一个合理阐释呢？我们知道，如果不能解释 2009 年，也就很难预测 2010 年。

中国房地产市场环境的剧烈变化，从 2009 年货币政策“风向标”转变之时便已在笔者预料之中。这里需要铺垫的是，笔者从世界经济史视角来考察近年来人民币汇率升值过程发现，在本币升值过程中，货币政策应保持在紧缩通道中运行，这是二战以后“后发经济体”取得最终成功所遵循的不二法门。为避免重蹈日本自“广场协议”之覆辙，自东南亚金融危机后，中国央行一直保持着稳健中兼顾适度从紧的货币政策理念（参见图 1）。但是，2008 年 8 月金融危机爆发后，银根从紧的货币政策理念开始出现动摇，2008 年 10 月以后出现异动（参见图 1）。2009 年 3 月 18 日，随着《国务院办公厅关于当前金融促进经济发展的若干意见》的出台，央行的金融调控发生了 180 度逆转。这种变化，一方面说明突如其来的全球金融危机对中国经济的潜在威胁，迫使中国央行打乱了较长一段时期以来一贯奉行的适度从紧的币政步骤，而另一方面亦说明，权益阶段中，适度宽松货币政策下增长中的中国经济，必然要面临比以往更加棘手的烦恼。如果处理失当，“桀骜不驯”的中国经济将极有可能误入歧途。而中国的房地产市场，正是在这样的货币政策下给中国经济倍增烦恼的一个因素。

2009 年，政府从宏观调控出发稳定股市，其结果是，沪指从 2008 年 11 月的 1668 点，一度攀升到接近 3500 点。这意味着，中国的流通市值增加了 4 万亿元。此举的结果一如 1919～1929 年美国股票市场交易量激增后的结果，[①] 增加了对货币的交易性需求，2009 年的财政赤字占 GDP 的比重接近 3%。这是 1998 年东南

① Field, A. J., “Asset Exchanges and the Transaction Demand for Money”. *America Economy Review*, 1984, 74 (1), pp. 1919 - 1929.

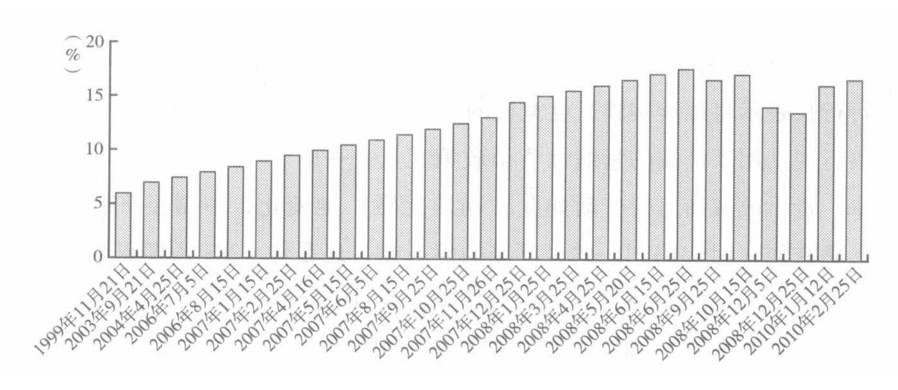


图1　存款准备金率历次调整一览

资料来源：中国人民银行统计司、国家统计局汇总。

亚金融危机后，中国财政刺激经济力度的大约3倍。另外，2009年M2接近30%的增长，M1的增幅则超过了30%。而通常的货币供应量的增长，大体应等于GDP增长幅度与CPI增长幅度之和。由此可见，2009年货币扩张力度，基本上是瞄准让经济增长向11%以上的方向发力的，而贷款增长力度则是向着16%的方向拉动。尽管，存在着中国外贸近20%的负增长以及贸易顺差超过30%的负增长，但是由于中国贸易第四季度回暖由负转正，加之全年经济实际增长为8.5%，使得贸易受阻不足以解释天量信贷投放的去处。此外，以往人民币升值预期对助推房价的积极作用，[①] 致使缺乏理性的房价与股市的扩张，为另一种解释做了极好的诠释，那就是——许多货币和贷款并没有进入实体经济方面，而是跑到了楼市、股市以及其他资产市场，这就是致使2009年房价出人意料的高涨原因。从年初的“保8”到CPI全年负增长看，货币供应量的增长原本不应该超过8%。如此分析，进入实体经济的货币供应大概只有1/3，并表现为经济增长，而其余的货币，在美元LIBOR与一年期央票发行利率仍存在利差的背景下，尽管人民币没有出现大幅升值，也足以表明，大部分货币与贷款在实体经济外寻找投机的可能，而房地产市场和股市恰恰是这些“游资”的最佳去处。

① 陈北：《中国房地产发展如何应对金融海啸中的“保尔森”效应》，《中国房地产发展报告No.6》，社会科学文献出版社，2009。

二 中国房地产金融调控与建设的轻、重、缓、急

笔者认为，中国房地产金融建设与调控之轻、重、缓、急，具体表现为在中央银行适度宽松的货币政策下，政策工具的力度要“轻”；在遏制资产市场尤其是房地产市场的过度投机时要“重”；在人民币汇率升值幅度的安排问题上要“缓”；在保障性住房尤其是住房租赁体系的建设上要“急”。

（一）中国房地产金融调控之“轻”

对中国房地产的金融调控，宏观上首先要从货币政策着手。在通常情况下，更应坚持在适度从紧的货币政策理念下考虑信贷规模，这是笔者多年来所坚持的观点。无论是为了维护货币信用，还是为了保持经济的可持续发展，都要求货币政策在调控力度上不宜过“重”。若调控力度失控，短期内，或许会起到复苏经济或者抑制通货膨胀的效果，但从长期看，如果一国货币政策频繁变动，会极大地削弱该国货币政策的信度与效度，迫使下一次新政的效果大打折扣，或付出高昂的成本代价。如果把中国当前的问题放在世界经济增长历史的大背景下加以审视，可以看出，历经了30年急速发展的中国正处在由“青春期”向“青年”转变的阶段中。该阶段的中国市场经验少、社会问题多、活力充沛但又桀骜不羁，任何自由放任或者矫枉过正的调整都有可能使其误入歧途。

笔者曾在《中国房地产发展如何应对金融海啸中的“保尔森”效应》一文中提及，由于中国经济“防火墙”的客观存在，美国金融海啸对中国经济的影响，是从中国实体经济领域向中国金融部门逐步传导的。[①] 事实上，尽管有“防火墙”的存在，时隔仅仅一年，国际金融劫后余波所释放出的震荡，并未让中国的房地产市场幸免于难。伴随着中国经济成长中自身存在的“烦恼”，2009年，中国房地产出现了有史以来最大规模的“价格飙升”。在以往的研究中，学界曾从汇率角度对房地产价格飙升形成机理，进行过较为充分的研究与论证，[②]

① 见牛凤瑞、李景国主编《中国房地产发展报告No. 6》，社会科学文献出版社，2009。

② 陈北：《关于人民币汇率问题学术讨论会述要》，《国外社会科学》2004年第2期；陈北：《人民币汇率破“7”后中国房地产业走势》，《国际融资》2008年第5期；徐爽、姚长辉、李宏瑾、胡民：《汇率升值预期与国内资产市场均衡》，《世界经济》2009年第2期。

但就房地产市场对货币供求影响的研究，则是近年来逐渐受到关注的，譬如段中东、曾令华就房价如何影响利率问题的探讨，[①] 直接关系到房地产市场波动是否对中国货币政策的稳定性构成影响这一命题。值得注意的是，该研究力图辨析中国市场内部房价冲击、利率波动与货币供求三者之间的互动关联：在高涨的房地产市场环境中，房地产市场对扩张性货币政策效力将起到乘数级放大的作用，而对紧缩性货币政策则将起到乘数级阻尼的作用。反之，在萧条的房地产市场中，房地产市场的阻尼作用将使得扩张性货币政策的效力乘数级缩小，当货币政策转为紧缩银根时，房地产市场亦将加剧银根紧缩的效力。与此同时，该研究还表明，中国房价波动一方面削弱了货币量作为货币政策中介目标的可控性，更重要的是还可能对中央银行的货币政策效力产生冲击和影响。尽管段中东、曾令华的研究从采用的数据量（1999～2007年）、变量选择与数据处理上有一定的局限性，但其所涉及的国、内外房地产市场剧烈变动对中国央行货币政策的影响已是不争的事实——没有房地产引发的次贷危机，中国央行不会主动放弃适度从紧的货币政策；没有2009年房价的飙升，央行也不会在2010年新年伊始，断然动用存款准备金率。

实际上，从1998年东南亚金融危机至今，中国的货币政策在这12年中有一个重要特点，即经济迅速下滑时政策调整快且力度大，短时间内就可以基本到位；而在经济走向过热时，政策调整则相对缓慢，加息力度也不会太大，往往更多采用数量型工具，逐步升级至对存款准备金率的调整。与以往的调控规律相比，2010年1月12日的存款准备金率上调就稍显突然。尽管此前央行在公开市场上进行过一系列的回购操作，即从2009年末到2010年第一周，连续13周净回笼操作，累计吸纳货币8510亿元；且1月7日，央行招标发行600亿元三个月期央票，对应收益率1.3684%，较上次的1.3280%上涨了4个基点；同时，央行还进行了300亿元91天期正回购，利率也上涨3个基点至1.36%。但这一系列的操作所释放的信号，与往年春节前相比较，并无明显区分，难以被认为是为动用存款准备金率而埋下的伏笔。因为在货币政策没有调头迹象时，在一、两个月的时间内，跨过比公开市场业务更有效力的其他货币政策工具，如加息、变

---

① 段中东、曾令华：《房价冲击、利率波动与货币供求：理论分析与中国的经验研究》，《世界经济》2008年第12期。



更贴现率、再贴现率调高等，而断然动用最为严厉的币政工具，此举本身就已经表明了央行的意图——旨在通过强硬手段直接约束商业银行的信贷规模。结合上文中已经阐明的房地产市场影响银行利率的“倒逼机制”，以及2010年1月10日国务院针对房地产市场的“国十一条”① 的颁布，可以准确地得出这样的结论：央行至少在暗示着一点，即新的一年中，资产品价格泡沫将受到监控。如我们细品其中滋味，则不难自明一个事实——2009年的房价飙升已经成为影响中国货币政策稳定性的一个重要因素。

理论上，作为金融调控的中介目标，货币量是可控的。但是操作中存在的诸多因素，会使这种可控性大打折扣。再加上，货币供给对资产市场的影响不仅仅局限于房地产市场中，因此，在监控资产价格泡沫的问题上存在着非常大的难度。为此，以“定向打靶”的方式，在局部上有针对性地“刺破”房地产泡沫，一方面可以让市场感受到调控力度的巨大势能，即监管当局遏制泡沫的坚定意志，同时也应在通过货币政策工具“挤压”泡沫的操作中把握好处置分寸，2010年控制流动性的信号效应要远大于实际操作，心理影响要大于实际影响，以“刺”为主、以“挤”为辅，双管齐下，使之成为当前中国金融调控用以遏制资产泡沫的有力补充。

（二）中国房地产金融构建与管控之“重”

目前中国的GDP位居世界第三，但为何人均排名却远在世界排名百位之后，甚至反落后于1960年的世界排名？为什么中国经济持续高增长，2009年更是以8.7%的增长位居世界之首，但带来的却是人们对以房地产为首的资产市场的心有余悸？

笔者以为，当前总需求不足的问题，根本在投资问题，而投资中资金运动受到阻尼，流动不起来则是信用不足所致。尽管从目前房地产市场中奖励守信、惩罚失信，尤其对房地产市场中的个人与企业建立信用档案，特别要求所得税作为征信依据等多项措施中，能够清晰地看出中国在征信体系建构过程中的努力，但这项系统庞杂的巨大工程在中国毕竟是刚刚起步，且其中又会涉及社会经济制度中的诸多深层问题。因此，征信体系构建的深化、系统化与规范

① “国十一条”即《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》。

化，对目前的中国市场而言，不可谓不是一项任重道远的艰巨任务。值得欣慰的是，我们有不少国际经验可资借鉴。譬如，具有信息完备、透明度高等特点的美国个人征信系统便是其一。凭借这一系统，在美国境内绝大多数州中，普通公民可以轻易通过互联网查询到美国境内任意一处房产所有人除 SSN① 以外绝大部分的信用记录信息，其中也包括该产权所有人的其他不动产信息，如房屋价格、是否按揭、按揭比率、按揭记录、地理位置、户型、面积大小、建筑年限、历史价格等。

由于 1998 年中国开始实施住房制度改革，导致 1999 年前后个人消费贷款迅速增长，个人信用风险防范成为被关注的焦点，因此便有了中国个人征信体系建设的开始：1999 年，中国人民银行批准上海资信公司试点建设银行信贷登记咨询系统。2001 年，在试点的基础上，国务院原则上同意“利用人民银行初步建立的银行信贷登记咨询系统，把其改造为全国性的征信中心（最终从人民银行分离出来，成为独立的、公正的中介服务组织），从而在信用信息征集环节建立统一的中央数据库。当然，这并不排斥地方和行业拥有统一标准下的子数据库，实现资源整合，信息共享，企业和个人两个征信系统同时运行；同时，在信用信息评估等信用增值环节上，各地可成立若干征信服务公司或信用评级公司，把中央数据库的数据作为重要的征信信息来源，利用其开展地区性、个性化信用服务，各征信公司进行平等竞争。这样做，可以避免各地一哄而起、重复建网，有利于信用信息资源共享，也有利于解决征信中自然人和法人难以严格区分的矛盾（如大量中小企业是私营、合伙和个体），更能体现全国是统一大市场、信用具有社会性而不是区域性的内在属性”。2003 年 9 月，国务院在人民银行的职能调整中成立征信管理局。2004 年 2 月 10 日，温家宝总理指示人民银行“加快全国统一的企业和个人信用信息基础数据库的建设，形成覆盖全国的基础信用信息服务的网络”。随后人民银行便开始了紧张的工作，在 2004 年底实现了主要商业银行联网。2005 年 8 月 30 号所有商业银行（包括国有银行、股份制银行、城市商业银行）全国性联网的实现，标志着中国征信体系的初步建立。② 由于中国征信体系发展模式的路径依赖，选用的是公

---

① SSN（Social Security Number）的使用情况相当于中国境内认证公民身份的身份证号码。

② 戴有根：《我国征信体系建设若干进展及面临的挑战》，《金融论坛》2005 年第 39 期。

益型与市场型相结合的模式，因而，伴随着征信体系起步晚、发展快的特点，在体系的构建上同西方发达国家存在不少差异，仅就信息内容完备性这一点，差距便一目了然——例如征信体系构建的理论基础，这是一国征信体系的法理基础，涉及产权制度的深层问题，该基础的缺失，使得中国的征信制度建设缺乏充分的法律依托，从而在进一步构建中必然出现操作上的误区与盲点；而“强制型”的征信合同方式，在现阶段中国经济中因缺乏市场依托可能存在起步阶段就缺乏活力等问题，更难以判断该体系的公信度了（见表 1），在一定程度上，这种差距的存在再次说明了中国征信体系构建尽管大有可为，但是任重而道远。试想，一个缺乏公信的征信体系，将给中国房地产市场非理性膨胀提供多少潜在的可能。

表 1　中国与作为参考基准的成熟市场国家公司信贷信息中心机构比较[①]

		中国[②]	英国	德国	美国	日本
管理与组织框架	主要机构	中国人民银行征信中心	邓白氏、Experian	Credireform	邓白氏，Experian	Teikoku，Databank，Tokyo Shoko Research
	系统类型	征信局	征信局	征信局	征信局	信用调查代理
	系统所有形式	非营利	营利	营利	营利	营利
	机构竞争状况	无竞争	供不应求	受信贷影响	供不应求	供不应求
	合同	强制型	契约型	契约型	契约型	契约型
	理论依据[③]	尚无理论依据	克莱因模式，帕迪利亚与帕加诺模式	帕迪利亚与帕加诺模式	帕迪利亚与帕加诺模式	不详
操作	公开信息	公司登记资料抵押信息[④]	公司资料，登记，抵押信息	不详	公开民事档案（破产、法律诉讼、法律判决、UCC 条例档案抵押权）	公司登记资料，抵押信息，法律判决、支票拒收

①Margaret J. Miller, *Credit Reporting Systems and the International Economy*, Massachusetts Institute of Technology, 2003, p. 203.

②资料来源：《企业和个人征信体系建设》，中国人民银行统计司，2002。

③Private Business Information Exchange in the United State, Jarl G. Callbrrg and Gregory F. Udell 5. 1 (2003), *Credit reporting systems and the international economy* by Margaret J. Miller, Massachusetts Institute of Technology, 2003.

④针对房地产公司仅对土地出让金比率有所要求，但后续审查不到位的问题，2010 年随“国十一条”出台或许有所改善。

（三）中国房地产金融构建与管控之“缓”：汇率升值的幅度

关于人民币汇率与中国房价之互动关系，学界已有颇多论述，笔者就不再赘述。这里需要强调的是，在人民币汇率升值无法避免的情况下，尽管中国人民银行央票利率从2009年末的2.32%下降到2010年初1.9264%（见图2），但是，鉴于3个月美元LIBOR持续平稳走低（仅在0.25%附近波动）并与中国1年期央票发行利率间仍存在利差投机空间，为配合中国房地产金融的建设与完善，中国政府亦应在汇率市场化改革上进行配套的调整，应该利用金融海啸后“人民币升值压力”的冻结期，或称人民币升值预期的分化期，加快“汇改”步伐，在“管浮++”[①]策略基础上，进一步放开汇率管制，引入市场要素，扩大汇率波动区间。笔者认为，对待人民币汇率的浮动，可以从欧洲的做法中获取一些可资借鉴的经验。就中国的实际状况而言，可以采用“管浮++”两步走的办法，即从“钉住一篮子货币制度”到有管理的浮动汇率制度，再加上货币政策配合和外汇市场发育，最终实现人民币的自由浮动。

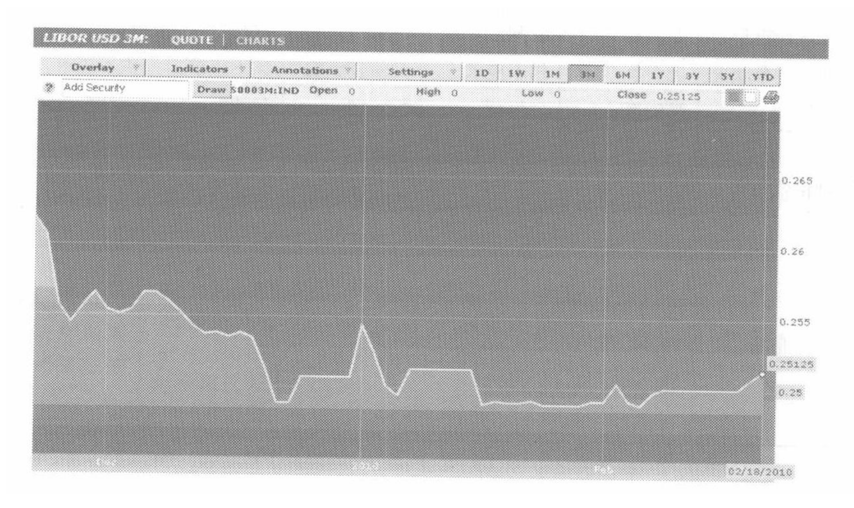


图2　3个月美元LIBOR走势

资料来源：根据《华尔街日报》2009年11月至2010年2月数据汇总生成。

---

① 有管理的浮动汇率制度加上货币政策配套再加上外汇市场发育。



具体而言，首先，所谓“钉住一篮子货币制度”，主要是指钉住美元、欧元与日元等主流货币的汇率，进而采取某种形式的中间汇率制度。这种做法在国际上是有成功先例可循的。比如，以色列货币谢克尔与欧元的“对峙”——以色列可以让谢克尔汇率浮动到39%。一般来说，钉住的方式有两种，即软钉住与硬钉住。两种方式各有千秋，前者稳定却缺乏公信力，而后者具有公信力，但又不稳定。因此，最佳的方式是采取“双套幅”的管理方式，即对外公布的浮动空间在10%～20%，对内则使用小幅度，也就是所谓的“害怕浮动”。从前人对欧元所进行的测量看，小篮双幅摆动的益处在于，它既可以使投资者有风险意识，同时又有利于市场的发育。而“害怕浮动”，是一种基于经济结构的最优理性反应。这种安排需要付出的成本较高，究其原因，要从汇率原罪论的解释出发，即企业的美元负债会导致资产负债平衡表受到汇率浮动的影响，最终给国内银行造成压力，从而需要付出较高的成本。其次，在成功采取“钉住一篮子货币制度”后，可以考虑采用“管浮++”，即有管理的浮动汇率制度加上货币政策调整与外汇市场发育的汇率制度，使之在可控的浮动区间内保持相对较缓的升值幅度。当然，从长远的目标来看，最终的目标仍是应当走向以出口指标为基础的人民币自由浮动。

（四）中国房地产金融构建与管控之“急”：租赁型（廉租、公共租赁）保障住房金融控制体系的建立

近年来，随着“蚁族”① 在中国一线大城市的出现，以及中国社会老龄化加速所致的“未富先老”的社会矛盾日益突出，大量中、低收入人群聚居城市的社会现象也已不容忽视。而此类群体大规模的聚集，在一定程度上也对中国社会的稳定提出了严峻的挑战。自古以来，中国社会便有“安居乐业”的传统观念。这种观念的根深蒂固，让包括廉租房与公共租赁房在内的房地产租赁业务的建设与调控，成为中国政府在金融危机后大力开发保障性住房过程中，需要统筹安排

① 中国“蚁族”，是指1980年代以后出生的“大学毕业生低收入聚居群体”。这一生活在中国大城市中的庞大群体，之所以被命名为“蚁族”，是因为这个群体和蚂蚁群落具有许多相类似的特点：高智、弱小、群居。

且迫在眉睫的一项金融工程。[①]

值得关注的是，随着我国房地产市场的发展，近年来政府出台了一系列的房地产政策、文件、法律、法规用以控制不断飙升的房价，但少有用以管理房屋租赁市场的相关政策法规。

若我们回顾近年来政府有关住房问题的一系列举措，从2004年3月1日《城镇最低收入家庭廉租住房管理办法》的实施，2005年3月14日《城镇廉租住房租金管理办法》的出台，到2007年12月1日建设部等九部委联合发布并实施的《廉租住房保障办法》在该问题上的跟进，以及党的十七大首次在党代会报告中“廉租房制度”的写入——在重点关注教育、医疗问题的同时，也开始强调住房保障的重要性，再到2008年12月17日中国国务院“促进房地产市场健康发展”的六项政策“新国六条”的出台为“未来3年解决750万户低收入家庭的住房”问题提供了有力的决策支持，直至2009年8月1日《北京市公共租赁住房管理办法（试行）》所表明的北京在公共租赁房项目上首开全国先河，就不难发现中国政府对低收入群体住房问题的关注与力求改善现状的努力。但是，无论从宏观上看政策目标的明晰程度，还是微观上看相关政策的可操作性，目前中国的住房保障建设都还处于刚刚起步的阶段，在房地产租赁领域仍然没有总结出一套适合中国国情的监管与调控制度。此外，目前国家决策层也并未将此问题上升到金融工程的战略角度来看待，而仅仅停留在地方政府“摸着石头过河”的行为层面上，这与第一次世界大战后就已经开始发展起来的西方国家相比，差距是不言自明的。当然，福祸向来相互依附，差距的存在也从另一方面说明一些国家可以给中国提供丰富的经验与教训。

2010年，全球金融危机凶险依旧。在制造业多数企业经营惨淡的同时，与生活相关的必需品价格却始终在上涨，二次危机爆发的可能依然存在。因此，中国房地产业的2010年，应该是系统研究战略和精细调控的一年。如果中国在房地产租赁市场的诸多领域可以借鉴西方发达国家成功经验、吸取失败教训的话，将会避免经济转型中的许多烦恼，达到事半功倍的效果。在此，笔者发现，西方

① 目前，就中国保障性住房项目最为健全的城市，如北京、厦门、深圳、天津而言，从1999年首例政府住房保障项目启动至今，共有廉租房、经适房、限价房和公共租赁房四类政策性住房完善保障体系项目。经多年调研，笔者认为，对中国而言，加快完善以租赁（包括廉租房与公共租赁房）为重点的保障性住房项目更符合目前中国的国情。



国家针对房地产租赁市场的租控制，虽然起步早、发展成熟，但在其市场形成机理与保持社会经济平稳发展上，与当前的中国有不少相似性，这当中尤以美国房屋租赁管理中的“租控制”（RCS）表现得最为突出。因此，笔者将在以往研究[①]的基础上加以跟进评析，希望能够抛砖引玉，对我国房屋租赁市场的管理决策起到一定的支持作用。

房地产租赁控制制度存在于当今世界的40多个国家。这当中既有发达国家，亦有发展中国家。国际上依据各国房地产租赁政策目标进行了分类，概括起来有房东立场型、房客立场型与中间立场型三类。笔者认为，对此三种分类或可简单理解为支持富人型、支持穷人型与中立型。2009年1月《环球房地产指南》的报告，把美国的租赁政策划归在房客立场型行列中，即认为美国的政策更倾向于为穷人说话；反之却将中国的租赁政策划归在了房东立场型。尽管这种分类标准是有失偏颇的，但是中国在出台相关政策时，尤其是在进行其政策目标的划分时，应当予以适度的关注和参考。

世界上最早对房租进行调控的国家是第一次世界大战后的美国。1919~1924年，近六年的调控是在美国部分地区地方性的反暴利协会和公众压力下进行的，与从现代金融监管角度进行的调控举措还相去甚远。美国政府真正为金融监管而进行的房地产租金首次调控，是在第二次世界大战时期。[②] 由于“租控制”带有明显的政府干预市场的作用，并不利于和平时期的经济发展，因此在第二次世界大战结束后，全国范围的“租控制”也就随即终止了。只是由于相继而来的经济繁荣与超速发展带来的众多现实问题，美国政府为了平衡区域经济差异，缓和因差异造成的社会矛盾，避免经济发展的失衡，而在少数大城市保留了“租控制”，作为经济系统中避免房地产市场过热或过冷的“稳压器”延续至今。回溯其目的，最主要的即为了解决美国战后经济增长中，一些大城市中存在的大量租住人口的需求。这些大城市包括纽约、三藩市、洛杉矶、华盛顿特区、奥克兰、加州的圣莫妮卡与伯克利，以及西好莱坞和新泽西州的部分城市。其中，波士顿、坎

① 在《中国房地产发展如何应对金融海啸中的“保尔森效应”》一文中，笔者曾经提到美国的租控制在战后美国经济发展中起到了“稳压器”的作用，本文在此基础上做跟进补充。载《中国房地产发展报告 No. 6》，社会科学文献出版社，2009。

② 详见《中国房地产发展如何应对金融海啸中的“保尔森效应”》，《中国房地产发展报告 No. 6》，社会科学文献出版社，2009，此处不再赘述。

布里奇与马萨诸塞等在越战后为避免经济萧条而实施租控制的城市，随着当地经济的全面均衡发展，最终通过民选终止了该体制。而纽约从1943年至今依然保留着租控制的一个重要原因，就是城市居民的收入差距过度悬殊。纵观美国的“租控制”，往往在经济即将面临滑坡时被各地政府启用，作为经济系统中避免资产市场尤其是房地产市场过热，且通常对经济增长产生副作用时所动用的“稳压器”。经过多年发展，经过调整后的“租控制”已经成为了站在房客的立场，同时兼顾房东、开发商、银行、政府税收等多方利益的成熟的体系。回顾2009年的中国经济，房价的飙升已经在很大程度上脱离了普通居民的购买力，但高速发展的经济，在一方面产生居高不下的房价泡沫同时，另一方面出现了大量空置的住房，租赁房屋用以自住将越来越会成为住房消费者的首选。基于这一中国国情，房地产租赁行业对中国宏观经济“稳压器”的功能就此有条件得以发挥。从房客立场出发，“租控制”在房租价格、信息透明度和提高租户生活质量方面均发挥了作用。

在租控制作用下，房租价格会受到严格的限制，在美国，每年的房租涨幅不应超过年消费价格指数的60%。这种限制的目的，是为了抑制房租对通货膨胀的拉动。为了促使这种限制标准的制度化，美国三藩市租房委员会甚至会公示出每年房租浮动的计算公式，以便作为依据。[①] 如此监管的结果是房租的上升空间非常有限，从而起到了保护租户利益的作用。由于美国人亦深谙地产市场中“买的没有卖的精”的道理，因此在信息披露上，采用信息强制对称制度，规定租户对房屋质量有知情权，因对住房“不知情”而造成的经济损失，应由房屋所有人负责。从这一点即可看出，“租控制”基本上是从维护租户“有起码尊严的居住条件”的立场出发的。颇令人觉得玩味的是，甚至有相关规定，保护租户用自有资金对老旧住房进行装修改造，而此举的一个客观效果是激发了租户对住房条件改善的需求，刺激了租户周边的消费市场，繁荣了当地经济。

随着中国城市化速度的加快，到2020年我国实现全面小康的目标，每年至少有2800万农民将进入城市定居。如此一来，城市里人多地少的矛盾就会进一步显现，房屋价格自然也会水涨船高，这是不争的事实。但是，需要学界思考的

① 三藩市租房委员会规定的2010年3月1日至2011年2月28日的房租浮动上限计算方法是：依据2009年9月美国劳动统计局公开的CPI数据和该委员会监管条例的第1.12条，在60%后四舍五人。例如一套房2009年的租金为1250美元，如果涨价，经上述规定计算，价格上限只能是1251.25美元，即房客每年只需多交付1.25美元。

一个问题是，在住房需求中，想要通过买房居住的人和想要通过租房居住的人，谁更需要住房？仔细分析这一问题，我们就会质疑“房价会持续上涨”的逻辑的严密性了。换言之，如果以自住为目标的购房者（即买房用来消费而非投资）买不起住房（即无力支付贷款的首付款或者贷款的按揭），那么租赁房屋用以自住就将会成为这些住房消费者的首选。此外，如果房价一路走高，且居高不下的话，那么一部分急需住房而且曾经待价而沽的消费者则也将会把目光转移到租赁市场。一旦上述假设成为事实，中国房地产将会面临“有价无市”的尴尬境地。而面临如此尴尬的房价是否还“敢于”继续逆市上扬呢？当然，若租赁大热，那么我国政府对房屋租赁市场的管理也必将会很快地提到议事日程上来。

事实上，在2010年1月19日国务院颁布的“国十一条”中，有四条均提到了与租赁有关的住房问题。[①] 此外，近年来，商品住宅购房对象正趋向年轻化。据北京、上海、深圳、广州、杭州、武汉、沈阳、西安、厦门等大、中城市的售房统计显示，20~40岁的高学历者群体是商品房购房主力，占总体比重从六成到八成不等。2007年，北京住宅市场需求的一项调查也表明，25~28岁的年轻人是北京购房的中坚力量。由于受到未来14年“婴儿潮”冲击，适婚年龄层将成为购房主力，即2020年前35~45岁群体的住房改善需求将会刺激房地产市场

① “国十一条”第一条：加快中低价位、中小套型普通商品住房建设。商品住房价格过高、上涨过快的城市，要切实增加限价商品住房、经济适用住房、公共租赁住房供应。第二条：抓紧编制2010~2012年住房建设规划，重点明确中低价位、中小套型普通商品住房和限价商品住房、公共租赁住房、经济适用住房、廉租住房的建设规模，并分解到住房用地年度供应计划，落实到地块，明确各地块住房套型结构比例等控制性指标要求。房价过高、上涨过快、住房有效供应不足的城市，要切实扩大上述五类住房的建设用地供应量和比例。要加强商品住房项目的规划管理，提高规划审批效率。要及时向社会公布住房用地年度供应计划，对需要办理农用地征转用手续的，要加快审批工作，确保供地计划落到实处。第三条：力争到2012年末，基本解决1540万户低收入住房困难家庭的住房问题。各地要通过城市棚户区改造和新建、改建、政府购置等方式增加廉租住房及经济适用住房房源，着力解决城市低收入家庭的住房困难。要加快建设限价商品住房、公共租赁住房，解决中等偏下收入家庭的住房困难。全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，继续推进林区、垦区棚户区改造。同时，加大农村危房改造力度，适当增加试点户数。第四条：中央将加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准，改进和完善中央补助资金的下达方式，调动地方积极性，确保资金使用效果。各地区、各有关部门要加强监督检查，确保保障性安居工程建设用地和资金的落实。同时，鼓励金融机构向符合条件的城市和国有工矿棚户区改造项目提供贷款。保障性安居工程的建设计划、建设进度和资金使用等情况，要及时向社会公示。



的发展，而在2010～2020年期间，婚龄人口对于住房的刚性需求将会再度增加，生于20世纪60和70年代者正成为未来三至五年购房的主力人群。

然而，能够“一步到位”实现买房梦想的年轻人毕竟是少数。对绝大多数处于职业生涯初期的中国青年来说，从租房开始，到买小房，进而由小及大，这样逐步实现住房梦才是现实的生活选择。2009年《蚁族——大学毕业生聚居村实录》[①] 中的调查显示，“蚁族”在全国有上百万人的规模，如此惊人的聚居，以及其背后所藏匿着的社会问题，是不容忽视的。在笔者看来，这一特殊群体的出现，不仅仅是个体的风险，更是社会的风险。如果任由其叠加，形成积聚效应，不但对个体是一种伤害，对社会的和谐与稳定也将形成隐患。因此，加快我国房屋租赁市场改革与管理的步伐，不仅是对这些群体存在的正视，也是政府为解决其背后问题、维系社会和谐稳定而进行的努力。

1. 站在房东的立场看“租控制”

在美国，房屋出租后，国内税收为房东提供的优惠是：在市场房租普遍上涨的情况下，房东对房屋的折旧费承担可以从财产税（不包括收入所得）与按揭利率中扣除。换言之，政府和银行在此时承担了责任，这种做法避免了房东与租户双方因房产折旧而增加的损失。同时，“租控制”中的“房屋空置节约条例”更是对房东的有利支持，表现在该条例允许房东因房屋长期空置而解约，[②] 还可以在此后对房屋翻修，并在翻修后依据市场价再度出租给第三方。该规定在政府与银行支持下，最大限度地避免了租户的损失，同时也维护了房东的利益。

2. 从开发商角度看“租控制”

美国“租控制”的存在，在历史上曾严重削弱了房地产开发商的积极性。为了刺激房地产市场的繁荣，尤其是鼓励开发商在大城市核心地区以外的周边地区投资开发建房，以解决年轻、低收入群体的住房问题，经过修正的“租控制”

① 在《蚁族——大学毕业生聚居村实录》的调查中，“蚁族”在全国有上百万人的规模。仅在北京，这一群体就至少有10万人。人们依据其聚居地将他们分别冠以京蚁（北京）、沪蚁（上海）、江蚁（武汉）、秦蚁（西安）、穗蚁（广州）等称呼。详见廉思主编《蚁族——大学毕业生聚居村实录》，广西师范大学出版社，2009。

② 美国法律规定房东在租约期满后，在房屋空置且租户未支付房租的情况下，经过6天的起诉、33天的审判期限以及10天的强制执行期，最快可在49天解除租赁关系。

把调控范围缩小到只针对老旧的房屋，而新房租赁可以获得豁免（但房东的财产税无法免除）。此项举措的结果，一方面鼓励了房地产开发，另一方面也在事实上对租户进行了人性化的分流——原因是，大城市用以租赁的老旧房屋多在老城区内，而随时间推移与土地资源的稀缺性的限制，可用以租赁的房源资源会越来越有限，而老城区地价的刚性增值与“租控制”对房租价格的抑制，开发商在老城区投资建房已无利可图。随着不断涌现的年轻就业群体的出现，政府出面，引导房地产商在新的城市规划中积极投资。这样做，既有利于对医疗保障、交通、购物等居住环境有较高要求的老龄租户，又缓解了新增低收入群体的住房困扰，最终给租户带来了实际利益。细做比较，不难发现，此类情况在中国许多大城市的过去和现在都不同程度地存在着。以2009年北京为例，南北城区发展的差距，已经对首都功能的正常发挥产生了影响（见表2）。这种影响不仅表现在房价上，而且表现在南北城区民众生活品质的贫富分化上。可以说，南北城区城市面貌的差异性发展，商业繁荣程度的巨大反差，都在一定程度上削弱了首都功能的正常发挥。因此，如能适当施以“租控制”，引导开发商对新城区的开发热情，从而缓解不堪重负的中心城区的居住压力，未尝不是一个有效的办法。

表2　北京各环路2009年10～11月开盘均价统计

单位：元/平方米

北京城区	北城	南城
三环路至四环路	31000	19738
四环路至五环路	30063	15633
五环路及以外	14665	10440

资料来源：笔者于2009年在实地调查基础上参考地方媒体报到汇总。

3. 从政府与银行角度看“租控制”

宏观经济理论中，政府与银行是相互独立的市场经济部门，二者之间存在泾渭分明的博弈关系。但是金融危机后，“太大而不能倒”的既成事实，把二者紧密地捆绑在一起。回顾“租控制”的发展历程，每每在经济出现危机时，“租控制”的存在都会起到稳定房客、避免银行作为最终购房者而造成的房屋所有人在租金上有所损失的作用。同时，也在最大限度上避免了因破产或按揭断供所引发的不动产破坏犯罪的发生。由于租户第二次租赁同一处住房的成本高于首次租

赁，因此，“租控制”在很大程度上稳定了城市劳动力人口，从而在廉价劳动力资源上为当地经济的发展提供了相对稳定的供给，这对政府在市场环境中发挥职能提供了实质上的便利。尽管上述社会经济问题在目前的中国并不突出，但随着人口结构老龄化的迫近，美国经济危机中曾经出现和正在发生的问题也同样会对中国的银行系统构成潜在隐患。与美国相比，中国人口结构存在着“未富先老”的客观预期，因此，防微杜渐，提前释放银行与政府的系统性风险是非常必要的。

三　结语

美国次贷危机后的 2010 年，金融危机对于世界各国的经济而言依然凶险。房地产问题对于任何国家而言，最终都不可能仅仅通过经济手段加以解决。作为房地产业核心价值领域的房地产金融研究，更需要跨越经济学加以审视。但是，仅就经济手段而言，中国在未来 2～3 年的房地产发展问题上，还是应该从房地产信贷、金融创新、汇率改革以及房屋租赁保障等诸多方面着手，尤其需要重视以房屋租赁（廉租、公共租赁等）为主体的基于民生的保障性住房问题。这也是笔者在本文中所“急”于强调的，即决策者宜站在民生立场上，从金融工程建设的角度出发，在借鉴发达国家租赁控制与征信体系之经验和教训的基础上，统筹兼顾以解决现实问题。细言之，即应当在货币政策问题上相机抉择，操作从“轻”；在投机过度问题上，宜疏堵结合，以疏为主，“重”拳围堵；在汇率问题上，要加快人民币汇率市场化改革，抓住时机，稳中求变，“缓”步升值，从而缓解因人民币升值预期对房价造成的压力。

2010, The work should be done in order of importance and urgency of China's financial construction and control on real estate market

Abstract: In the period of post-financial crisis, as one of the pillar industries in the

country, China's real estate market confront bidirectional pressure, one side is it need general adoption of the market principle, on the other side it also needs to be supervised. In 2009, with RMB 4000 billion (MYM586 billion) bailout plan by China's government, all pressures are focusing on China's real estate financial issue. How to maintain an appropriate rapid economic growth without inflation in 2010 is the core of the subject in China's economy. In authors' opinion, China's currency authorities should handle matters in order of importance and urgency. On one side, in order to keep fast yet steady growth, the urgent issue for China should consider a one-time appreciation in the yuan of 10 percent against the dollar; on the other side, the important issue is to construct China's real estate rental market by using the experience of western countries for reference such as United States, in order to avoid assets bubble and inflation.

Key Words: Rental Control; Assets Bubble; Credit Registration; Appreciation



贷累计新增 1.4 万亿元，占全年新增 9.59 万亿贷款的 14.6%。[①] 本文重点分析住房消费与信贷[②]支持的相互关系，探讨当前我国住房信贷是否存在过度支持问题，并对住房信贷制度的完善提出几项建议。

一 住房市场的发展有赖于信贷的介入和支持

（一）住房信贷能有效促进住房消费

1998 年我国取消福利分房进行个人住房货币化改革，住房由过去的实物分配向货币化分配转变，福利分房的结束标志着住房商品化的开始。由于住房是长久耐用消费品，其总价较高，购房者需要几年甚至几十年的收入才能实现置业需求，因此购房者一般需要借助银行或公积金中心的贷款提供的杠杆功能来完成住房消费。个人住房按揭贷款和公积金贷款业务的推出，起到了减轻购房人付款压力、提升购房能力的作用，使居民的购房需求提前由潜在转化为现实，促进了住房市场的繁荣。

自 1998 年开始，商品住房销售量与个人住房贷款增量逐年上升。2009 年底，全国商品住房销售面积 85294 万平方米、销售金额 38157 亿元，比 1998 年底 9511 万平方米、1718 亿元分别增长近 8 倍、21 倍；2009 年全国商业性个人住房贷款增量 1.4 万亿元，比 1998 年底增长近 96 倍（见表 1）；2009 年 6 月底，全国住房公积金委托贷款余额 7100 亿元，贷款规模比 1998 年底 830 亿元增长近 8 倍。[③] 个人住房贷款增量与住房销售额之间的相关系数近 90%，呈正相关关系。可以说，商业性、政策性住房信贷的协调发展，促进了住房消费成为新的消费热点。

此外，个人按揭贷款也是房地产开发企业资金的重要来源，2009 年底的占比为 15.0%。[④] 资金充足有利于促进开发商的投资行为，增加市场供给，保障广大居民的住房消费。

---

① 中国人民银行网站，www. pbc. gov. cn。

② 本文所讨论的住房信贷主要是商业性住房按揭贷款业务。

③ 中国公积金网，www. zggjj. com。

④ 国家统计局：《2009 年全国房地产市场运行情况》。

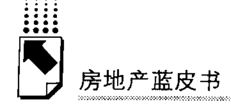


表 1　1998～2009 年全国商品住房销售、个人住房贷款情况

单位：万平方米，亿元

年份	住宅销售面积	住宅销售额	个人住房贷款余额	个人住房贷款增量
1998	9511	1718	426	145
1999	11879	2189	1358	932
2000	15137	2954	3377	2019
2001	18499	3825	5598	2221
2002	22117	4710	8253	2655
2003	28502	6304	11780	3527
2004	33820	8619	15922	4143
2005	49795	14986	18430	2508
2006	54392	17038	22506	4076
2007	69104	25323	26968	7147
2008	55886	20424	29800	2832
2009	85294	38157	43800	14000

资料来源：中国人民银行、中经网统计数据库。

（二）住房信贷是调控住房市场的重要手段

根据住房市场景气程度的变化，国家能够通过调整住房按揭贷款首付比例、利率水平、贷款规模等要素，控制住房信贷的可获得性以及贷款成本，影响住房市场的需求水平，起到弥补市场失灵、熨平市场波动的作用。因此，住房信贷是调控住房市场的有效手段。譬如近三次住房信贷政策的调整。

2007 年，为了抑制房地产过热，打击住房市场的投资与投机，控制金融机构房贷业务风险，当年 9 月中国人民银行、银监会出台《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发〔2007〕359 号），规定第二套住房贷款首付不得低于 40%，利率按基准利率的 1.1 倍执行。受此紧缩政策影响，住房销售情况明显回落，2008 年 10 月底住房销售额同比下降 18.2%。

2008 年，受国际金融危机影响，中国宏观经济急剧下滑，国家宏观调控政策从上半年的“抑制过热”调整为下半年的“保增长、扩内需”，将房地产作为拉动内需的主要方式，10 月 22 日中国人民银行出台《关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》（银发〔2008〕302 号），规定金融机构对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款，其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的 0.7 倍，最低首付款比例调整为 20%。该优惠政策为住房市场提供了较为宽松的信贷环境，受此影响 2009 年住房市场实现“V”形反

转，交易量成倍增长、价格不断攀升，呈现供不应求的局面。

2010年初，为了遏制房价过快上涨势头，抑制投资投机性需求，国务院办公厅出台《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号），取消了改善型住房的信贷优惠政策，重申把首次购房和非首次购房、普通住房和非普通住房区别开来，通过差别化信贷政策合理引导住房消费。这也为2010年楼市定下了“调结构、抑投机、控风险”的主基调。

二 信贷过度支持易引发负面影响

（一）信贷过度支持导致房价高企甚至产生泡沫

房地产不可移动、建设周期较长的特征决定了住房短期供给缺乏弹性，因此短期内房地产价格主要取决于市场需求。在宽松的货币政策下，申请银行贷款变得容易，且信贷成本下降，市场需求增加，大量的资金通过银行贷款流入住房市场，造成房价的迅速上涨。银行预期市场处于景气上升时期，将加大对购房人的自住或投资行为的支持。若信贷支持过度，住房市场参与者易形成房价持续上涨的非理性预期，导致房价脱离市场基本面，最终滋生泡沫。美国金融危机和日本资产泡沫危机最为典型，且在低利率货币政策环境、宽松的按揭贷款支持条件、房价过快上涨趋势等方面具有相似的特征。

1. 美国

2000年互联网泡沫破灭后，美国政府为了刺激经济增长，连续13次降息，2001年1月至2003年6月联邦基金利率由6.5%降至1%，创46年以来最低水平，并维持了一年多时间。宽松的银根导致抵押贷款利率持续下降，直接支撑了美国住房市场的繁荣，促进了房价的上涨，并进一步带动投资需求的上涨。在营利动机的驱使下，房地产金融机构产生了强烈的扩大住房抵押贷款供给的冲动，在基本满足优质客户的贷款需求后，逐渐将支持对象扩大至原本收入和信用方面不够资格的潜在购房群体，[①] 且标准不断恶化（见表2），形成了次级抵押贷款

① 大多数不符合优质贷款的借款人实际上是中等或者更高收入人群，只是因为信用历史较差、首付款不足或无法提供收入证明，而不是我们普遍认为的首次购房的低收入人群。

市场。金融机构还推出了零首付贷款、仅付利息抵押贷款（Interest Only）、负摊销抵押贷款（Negative Amortization）、选择性可调整利率抵押贷款（Option ARM）等产品，引诱借款人提前买房。2006 年次级抵押贷款发行规模占整个住房抵押贷款市场的比例达到了 21%。

表 2　2001 ~ 2006 年美国次级抵押贷款标准不断恶化

单位：%

年份	零首付贷款占比	可调整利率贷款占比	缺少工作收入或其他信用资质文件的贷款占比
2001	0.0	73.8	28.5
2002	2.3	80.0	38.6
2003	8.6	80.1	42.8
2004	27.2	89.4	45.2
2005	37.8	93.3	50.7
2006	22.8	91.3	50.8

资料来源：转引自次贷风波研究课题组著《次贷风波启示录》，中国金融出版社，2008，第 114 页。

在宽松的货币政策和住房按揭贷款政策的支撑下，美国房屋价格持续走高，泡沫逐渐扩大，新建住宅销售均价从 2000 年初的 20 万美元上升至 2007 年 3 月的 32.9 万美元的峰值，[①] 10 大城市 Case-Shiller 住宅价格指数在 2006 年 6 月达到 226.29 的峰值，相当于 2000 年初的 2.3 倍（见图 1）。

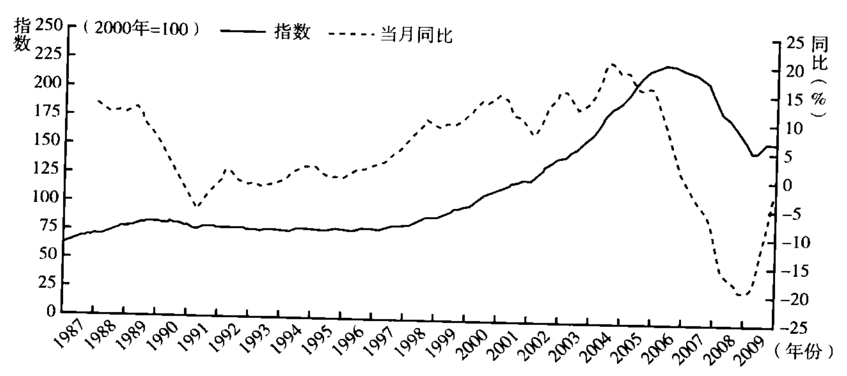


图 1　1987 ~ 2009 年美国 10 大城市 S&P/Case-Shiller 住宅价格指数

资料来源：Bloomberg。

① 参见次贷风波研究课题组著《次贷风波启示录》，中国金融出版社，2008，第 182 页。

2. 日本

1985年广岛协议后日元大幅升值，造成日本出口减少、对外投资损失惨重，经济出现不景气。为应对经济萧条，日本政策开始实行扩张性货币政策，连续5次降息，1986年1月至1987年2月贴现率由5%下降至2.5%，创历史最低水平，并维持了两年零三个月时间。由于实体经济投资回报率较低，充沛的流动性大量流向了房地产市场。此外，当时日本正根据《日美日元美元委员会报告书》进行金融自由化改革，直接融资渠道快速发展，银行业业务和区域垄断被打破，导致银行放贷对象缩小。为提高收益，商业银行的贷款行为发生了偏离，开始实施激进的贷款行为，将房地产作为最佳贷款投向，并展开了激烈的同业竞争。通常情况下，银行对土地抵押融资按土地评估价值的70%提供贷款，部分银行突破了抵押率的限制，甚至提供高达土地评价价值120%的融资额。在市场繁荣表象的笼罩下，泡沫逐渐膨胀。1986～1991年期间，日本全国住宅用地价格指数上涨了88%（见图2），六大城市地价上涨超过2倍。

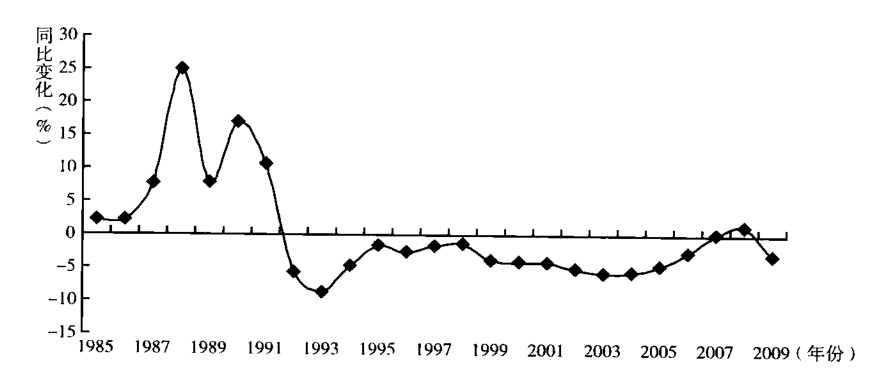


图2　1985～2009年日本全国住宅用地价格指数

资料来源：Bloomberg。

（二）信贷过度支持使金融机构风险不断积累

随着房地产信贷投放力度的加大，房地产贷款在金融机构各项贷款中的比重逐渐上升。日本1990年房地产信贷支持额占信贷总额的30%，较1985年上升4个百分点；美国2006年住房按揭贷款占信贷总额的46%。依赖抵押物的贷款模式在实现银行增加贷款收益的同时，潜在风险也在不断积累。一旦基准利

率上升、货币政策转向，高房价将难以为继开始下跌。一方面，随着贷款成本的提高，部分借款人偿付能力降低，出现被动违约；另一方面，随着按揭贷款负资产的出现，理性的借款人倾向于选择主动违约。借款人违约比例增加使银行的坏账迅速上升。同时，银行根据合同约定和法律规定处置和拍卖抵押物的行为，又进一步加速了住房价格的下跌，房地产市场泡沫被逐渐刺破。银行按揭贷款资产质量的恶化将造成银行业的动荡，甚至影响实体经济，引发经济危机。

以次贷危机爆发后的美国住房按揭市场为例，近几年美国房地产泡沫破灭后按揭贷款违约率和抵押品赎回权丧失率均呈上升趋势，并在 2009 年创下了最高记录。2009 年，美国所有按揭贷款违约率已接近 10%，其中次级贷款违约率已超过 25%，即便是优质贷款也受到危机影响，违约率比 2007 年末上升了一倍至 6.84%。所有按揭贷款抵押品赎回权丧失率达 1.42%，比 2007 年末上升了 71%（见表 3）。

表 3　2007～2009 年美国按揭贷款违约率及抵押品赎回权丧失率情况

单位：%

	2009 年			2008 年				2007 年	
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
违约率									
所有贷款	9.64	9.24	9.12	7.88	6.99	6.41	6.35	5.82	5.59
优质贷款	6.84	6.41	6.06	5.06	4.34	3.93	3.71	3.24	3.12
次级贷款	26.42	25.35	24.95	21.88	20.03	18.67	18.79	17.31	16.31
抵押品赎回权丧失									
所有贷款	1.42	1.47	1.34	1.01	1.07	1.19	0.99	0.83	0.78
优质贷款	1.12	1.07	0.91	0.63	0.61	0.67	0.54	0.41	0.37
次级贷款	3.70	4.49	4.55	3.72	4.13	4.70	4.06	3.44	3.12

资料来源：S&P/Case-Shiller Home Price Indices 2009, *A Year In Review*。

鉴于住房市场和金融市场存在风险相互传递和积累的可能性，住房市场和金融市场的调控必须统筹安排，保持信贷支持的合理适度，将市场风险的传播和损失控制在一定幅度内。

三　我国对住房消费的信贷支持总体上适度

（一）从城市化进程看，我国对住房消费的信贷支持程度上升具有合理性

改革开放30年，我国城市化率从1978年的17.9%提高到2008年的45.7%，平均每年提高0.93个百分点。[①] 自1996年城市化率首度超过30%，城市化进程已进入加速发展阶段。在城市化进程中，伴随着农村人口进入城市，对城市商品住房的需求不断扩大，住房销售量与住房销售价格的上涨趋势具有合理性。韩国在1963～1980年城市化率由33.5%提高到57.2%，全国地价指数上升超过100倍；日本在1956～1965年城市化率由57%提高到68%，全国地价指数增长42倍。[②] 通过对比发现，我国商品住房价格增长幅度并不算高。[③] 因此，对住房消费的信贷支持程度较为合理，并未造成房价过度上涨。

（二）从住房按揭贷款政策制定和执行情况看，我国信贷支持政策较为严格

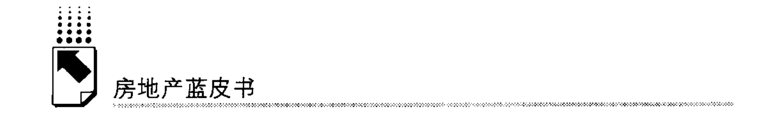
从国内外房地产泡沫引发的危机看，银行在景气时期过度放贷，放宽按揭贷款支持条件，是泡沫形成的重要原因之一。我国监管部门和商业银行在住房按揭贷款政策制定和执行方面，始终坚持审慎原则。如贷款首付比例最低为20%，借款人偿还住房贷款的月供不超过月收入的50%，较好地防范了借款人偿还能力不足引发的信用风险，限制了借款人过度消费和提前消费行为。又如，个人住房按揭贷款必须落实面谈、面签制度，对于防范“假按揭”风险起到了较好的效果。可见，我国住房按揭贷款业务的发展是在控制风险的前提下进行的，信贷资金安全有保障，总体上不存在信贷过度支持的问题。

---

① 参见王一鸣《中国城镇化进程、挑战与转型》，《中国金融》2010年第4期。

② 参见招商证券《中国当代房地产研究专题之一——城市化、人口流动与房价》，2008年7月18日。

③ 根据国家统计局的数据，2009年全国商品住房销售价格指数比1998年仅提高77%。



（三）从横向比较看，我国对住房消费的信贷支持程度仍处于较低水平

2001 年以来，尽管受住房市场景气程度变化影响，我国住房按揭贷款增量占全部人民币贷款增量的比重呈现明显的波动性，但是住房按揭贷款余额占全部人民币贷款余额、国内生产总值（GDP）的比重逐年稳步上升。2009 年住房按揭贷款余额占全部贷款的比重上升至 11%，占 GDP 的比重上升至 13%，新增贷款 1.4 万亿元创历史新高，但增量占比仅为 14.54%，尚未达到 15% 的九年平均水平（见图 3）。

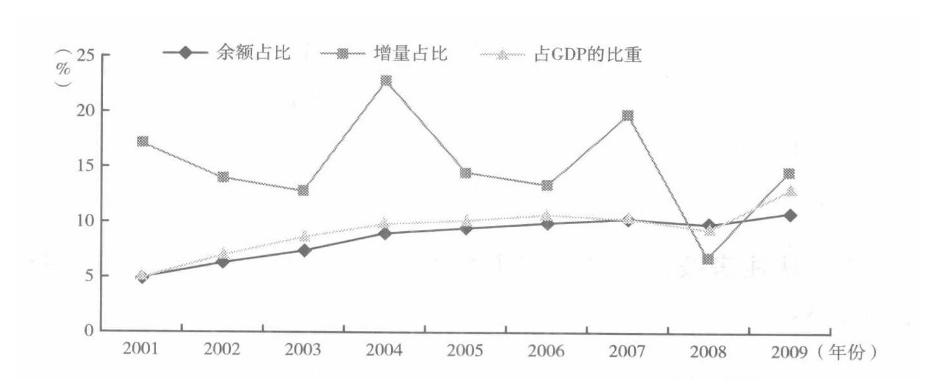


图 3　2001～2009 年我国住房按揭贷款占全部人民币贷款、GDP 的比例

资料来源：中国人民银行，中经网统计数据库。

但与其他国家比较，我国住房信贷的支持程度仍处于较低水平。从住房按揭贷款占 GDP 的比例看，2007 年美国、英国、加拿大、西欧等国家和地区住房按揭的占比均超过了 40%，即便是在本轮资产价格上涨周期之初（2000 年）占比也都超过了 30%（见图 4）。从住房按揭贷款占全部贷款的份额看，比重最小的西欧地区在 2000 年也达到 29%，2007 年则上涨至 35%。

（四）从经济协调发展角度看，2009 年住房按揭贷款的增长具有不可持续性

由于家庭债务与家庭资产都随着房价的上涨同步增加，可能出现掩盖家庭杠杆真实水平的问题，难以发现债务增加的不可持续性，因此 Mckinsey 公司建议

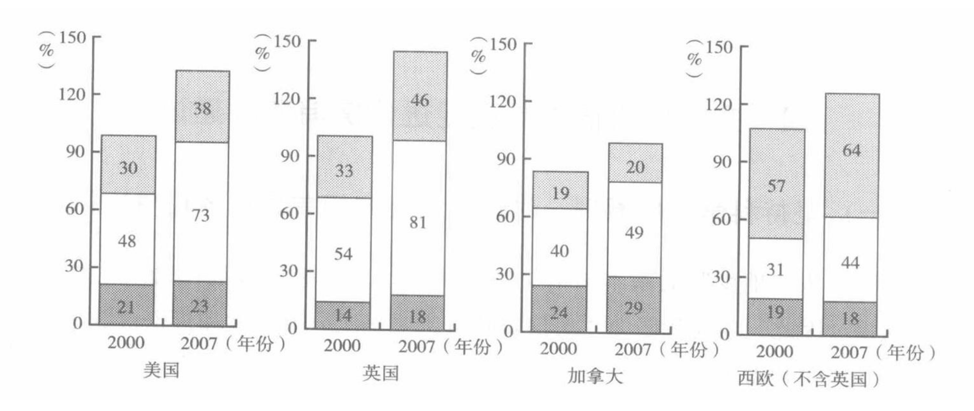


图 4　2000 年、2007 年部分发达国家和地区银行信贷结构和占 GDP 的比例

注：柱状图内数据单位为占 GDP 比重%，每个柱自上到下分别代表企业贷款、住房按揭贷款和消费金融与微小企业贷款。

资料来源：McKinsey Global Institute, *Debt and deleveraging: The global credit bubble and its economic consequences*, p. 22。

从更多不同的角度进行观察。① 比如从住房按揭贷款与居民可支配收入比的变动情况看，在经历了 2004 ~ 2008 年五年的稳定期后，2009 年该比值蹿升至 39.18%的峰值，比 2008 年上涨 29%，是 2001 年比值的 1.3 倍。这说明 2009 年住房按揭贷款的高速增长已偏离居民可支配收入的增长程度，不具有可持续性。

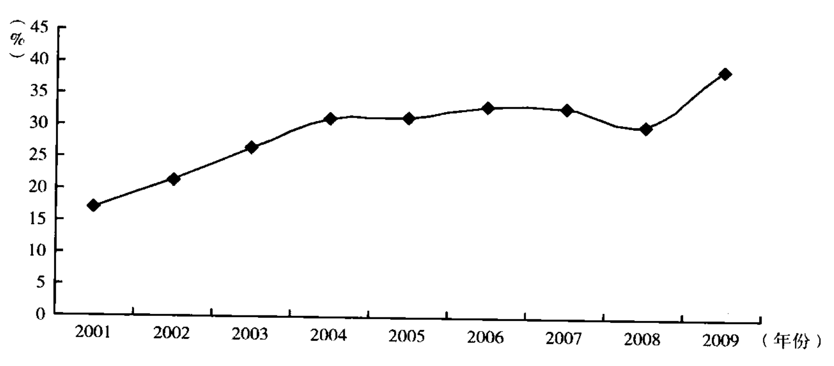


图 5　2001 ~ 2009 年我国住房按揭贷款与可支配收入比

注：可支配收入 = 城镇人均可支配收入 × 城镇人口数，2008 年、2009 年城镇人口数按照 2001 ~ 2007 年城镇人口年增长率最大值测算。

① 参见 McKinsey Global Institute, *Debt and deleveraging: The global credit bubble and its economic consequences*, p. 23。

四　完善住房信贷制度促进住房消费的建议

（一）坚持科学发展原则，对住房消费实行差异化的信贷支持

我国“人多地少”的基本国情决定了住房信贷支持应以居民合理的住房消费为前提。因此，当前我国的住房信贷政策应明确区分自住性和投资性需求、首次购房和改善性需求，综合首付比例、贷款利率、贷款期限等要素的调整，制订差异化的支持方案，引导居民形成合理的住房消费观念，不鼓励少数人过多占用社会资源，影响他人基本居住条件。

对于自住性需求，应继续通过首付比例、贷款利率的优惠政策给予信贷支持。而对于投资性需求，在提高首付比例的基础上，建议相关监管部门进一步明确贷款利率浮动的下限，防止各商业银行为争夺高端客户，提供与自住性需求相同或相近的优惠政策。其中，对于投资多套住房的，应大幅提高首付比例和贷款利率，或明确不再提供按揭贷款，降低其利用杠杆投资的意愿。

在自住性需求中还应明确区分首次购房需求和改善性需求。为了完善住房市场的“滤下”功能，增加存量住房的市场供给，改善性需求应以售出原有住房为前提（可以是先卖后买，也可以是先买后卖），既能保证购房人合理的改善居住条件，又能减少对社会资源的占用。相应的，商业银行应适时推出“过桥贷款”业务，支持相关需求的实现。此外，鉴于当前经济适用住房、两限房等保障性住房有 5 年的限售期，相关部门应尽快完善保障性住房消费需求的配套政策，建立限售期内的回购机制，明确回购主体、回购资金来源、回购流程、原产权人安置措施等，保证商业银行信贷资金的安全，增加商业银行提供相应信贷支持的动力。

（二）完善住房信贷监管体系，提高金融机构风险防范能力

首先，建议监管部门继续加大对住房按揭市场的监管力度，为商业银行营造一个公平竞争的环境，确保各商业银行合规开办个人住房按揭贷款业务，防范各种变相降低首付比例、突破最优惠利率下限，以及放宽客户准入条件的无序竞争行为。其次，建议各相关部门加强房地产市场运行数据的收集、整理，



为商业银行提供公开、透明、权威的市场动态信息。为使住房信贷支持保持在合理水平，相关监管部门应从总体和区域、存量与增量等多个维度，对住房信贷支持额占信贷总额的比重、住房信贷支持额占 GDP 的比重、居民家庭债务负担比率等一系列指标进行动态监控。在这些指标即将达到临界值前，果断采取措施，防范信贷过度支持。此外，建议相关监管部门加强对消费信贷资金用途的监测，防止个人通过跨行转账的方式逃避商业银行对私贷公用、违规入市行为的监控。

（三）夯实消费信贷的信用基础，营造良好的信贷生态环境

消费信贷的作用在于实现消费的跨期均衡，使具有偿还能力的借款人将来的消费提前到即期实现。有效防范消费信贷风险的基本措施在于完善当前的个人征信体系。建议相关监管部门与税务机关积极协商，实现征信系统与税务系统的对接，准确反映借款人的工作状况和真实收入水平。据此来决定借款人的信贷资格和额度，有效降低贷款的风险。

五　结语

发展住房消费既有刺激消费拉动经济增长的现实作用，也有推动市场经济发展的深远意义。在坚定发展住房信贷业务，发挥其在促进住房消费的作用的同时，要注重提升金融系统风险管控能力，避免因过度支持而引发房地产泡沫和金融风险。只有二者协调发展，才能够实现国民经济健康有序的平稳增长。

Analysis on housing consumption and credit support

Abstract: The facilitation of housing consumption not only can boost economic growth, but also can promote the development of market economy. As housing consumption needs large amount of money, housing finance can promote the

consumption effectively. Meanwhile, the state government can adjust the housing credit policies to ensure the stable and healthy functioning of the market. On the other hand, the excess of financial support could lead to a upsurge of housing price, and give birth to a bubble, which may bring about some adverse effects on the safety and stability of the financial system. At present, from the view of urbanization, credit policy, and horizontal comparison, China does not yet exist risk of excess of financial support.

Key Words: Housing consumption; Credit support

市 场 篇

MARKET



2009年住宅市场形势分析与预测

任荣荣　刘 琳*

摘　要： 2009年住宅市场实现V形反转。商品住宅各项建设指标增幅回升；商品住宅投资增幅逐月回升，但总体增幅仍继续2008年的减小态势；商品住宅销售面积大幅增加；住宅价格由下跌转为上涨，涨幅快速增加。预计2010年住宅市场供给和需求仍将继续增加，保障性住房供给加大，住宅价格保持稳中有升局面的可能性较大。

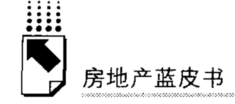
关键词： 住宅市场　价格　预测

一　宏观背景

（一）2009年宏观调控政策全力"保增长"

2009年宏观调控的首要任务是应对国际金融危机、促进经济平稳较快发展。

* 任荣荣，博士，任职于国家发展与改革委员会投资研究所，研究方向为房地产；刘琳，博士后，任职于国家发展与改革委员会投资研究所，研究方向为房地产。



2009 年初的政府工作报告指出，政府工作要以应对国际金融危机、促进经济平稳较快发展为主线，全面实施一揽子计划：大规模增加政府投资，实施总额四万亿元的两年投资计划，其中中央政府拟新增 1.18 万亿元，实行结构性减税，扩大国内需求；大范围实施调整振兴产业规划，提高国民经济整体竞争力；大力推进自主创新，加强科技支撑，增强发展后劲；大幅度提高社会保障水平，扩大城乡就业，促进社会事业发展。

实行适度宽松的货币政策。中国人民银行货币政策委员会召开的 2009 年第一、二、三季度例会均指出，要落实适度宽松的货币政策，保持政策的连续性和稳定性。截至 12 月末，广义货币（M2）余额 60.6 万亿元，比 2008 年末增长 27.7%，增幅同比加快 9.9 个百分点；狭义货币（M1）22.0 万亿元，增长 32.4%，加快 23.3 个百分点，增幅创下历史新高；1～12 月人民币新增贷款总额达 9.59 万亿元，也为历史最高水平。

实行积极的财政政策。2009 年 4 月，财政部发布 2009 年工作要点，包括实施积极的财政政策，扩大政府公共投资，实行结构性减税，调整国民收入分配格局，优化财政支出结构，推进财税制度改革，支持科技创新和节能减排，促进经济增长、结构调整和地区协调发展，保障和改善民生等内容。

（二）2009 年我国宏观经济企稳回升

我国经济增长企稳回升。2009 年全年国内生产总值 335353 亿元，按可比价格计算，比 2008 年增长 8.7%，增速比 2008 年回落 0.9 个百分点。GDP 增幅逐季增加，1～4 季度，GDP 分别同比增长 6.1%、7.9%、8.9% 和 10.7%，全年增长 8.7%，实现全年 8% 的 GDP 增长幅度，达到预期调控目标。

城镇居民收入增幅增加。2009 年，城镇居民家庭人均可支配收入 17175 元，比 2008 年增长 8.8%，扣除价格因素，实际增长 9.8%，增幅比 2008 年同期增加 1.4 百分点。农村居民人均纯收入 5153 元，比 2008 年增长 8.2%，扣除价格因素，实际增长 8.5%，增幅比 2008 年同期增加 0.5 个百分点。

出现通胀预期。2009 年 CPI 比 2008 年下降 0.7%。总体看 CPI 走势呈现前低后高，上半年各月 CPI 均为环比下降，下半年 CPI 出现环比上涨，通胀预期出现。从同比来看，2009 年 1～4 季度 CPI 分别同比下降 0.6%、1.5% 和 1.3%，同比上涨 0.7%。CPI 环比自 7 月份开始由下降转为上涨，11 月份同比涨幅由负转正。

（三）2010年“继续相对宽松的政策环境”不确定性加大

2009年12月7日结束的中央经济工作会议指出，2010年要保持宏观政策的连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策；同时把握好政策实施的力度、节奏、重点，将“调结构，防通胀”作为工作重点。政策实施的灵活性使得“继续相对宽松的政策环境”不确定性加大。

此外，宽松的房地产政策在2009年末有所收紧。2009年6月，银监会发布了《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》（银监发〔2009〕59号），坚持重点支持借款人购买首套自住住房的贷款需求，严格遵守第二套房贷的有关政策不动摇。2009年12月9日，温家宝主持召开国务院常务会议，研究完善促进消费的若干政策措施；会议决定：个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年，其他住房消费政策继续实施。2009年12月14日温家宝主持召开国务院常务会议，就促进房地产市场健康发展提出增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设等四大举措；会议同时明确表态“遏制部分城市房价过快上涨”。

二　2009年住宅市场运行状况

总体来看，2009年住宅市场实现“V”形反转。商品住宅各项建设指标增幅回升；商品住宅投资增幅逐月回升，但总体增幅仍继续2008年的减小态势；商品住宅销售面积大幅增加；住宅价格由下跌转为上涨，涨幅快速增加。

（一）商品住宅各项建设指标增幅回升

2009年，商品住宅新开工面积和竣工面积增幅增加。1~11月，商品住宅新开工面积、施工面积和竣工面积分别为78485万平方米、234587万平方米、36700万平方米，分别同比增长12.9%、16.0%、28.2%，增幅与2008年同期相比分别增加7.9个百分点、-2.2个百分点和23.2个百分点。其中，商品住宅新开工面积同比变化从8月份开始由负转正（见图1）。

东中西地区商品住宅新开工面积增幅回升，中部地区增幅回升幅度最大。2009年1~11月，东部地区商品住宅新开工面积同比增长8.9%，增幅增加8个百分点；中部地区商品住宅新开工面积同比增长21.2%，增幅增加12.1个

百分点；西部地区商品住宅新开工面积同比增长 11.8%，增幅增加 2.6 个百分点。

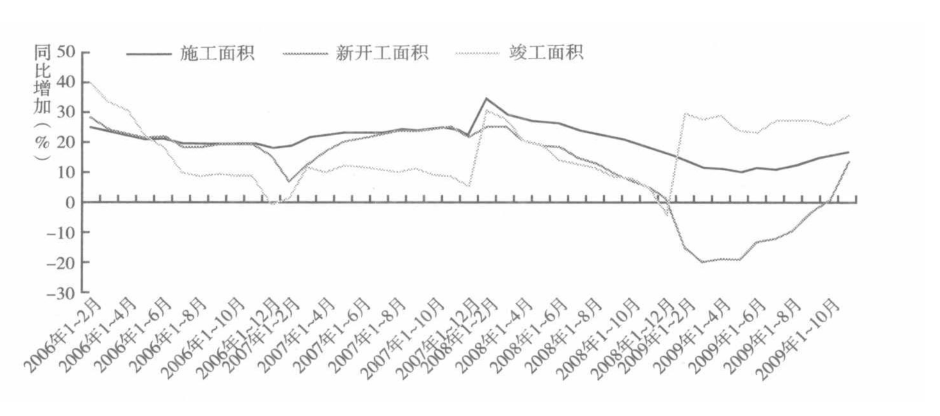


图 1　近年来商品住宅各项建设指标变化

（二）商品住宅投资增幅逐月回升，但总体增幅仍继续 2008 年的减小态势

2008 年商品住宅投资增幅明显减小，全年商品住宅投资额为 22081 亿元，同比增加 22.6%，增幅比 2007 年减小 9.7 个百分点。2009 年商品住宅投资增幅继续减少。商品住宅投资同比增幅在 2009 年初陡然下降至 0.8%，为近年来的最低水平。之后，投资增幅逐月回升。2009 年 1～12 月，商品住宅完成投资 25619 亿元，同比增长 14.2%，增幅比 2008 年同期减少 8.4 个百分点（见图 2）。

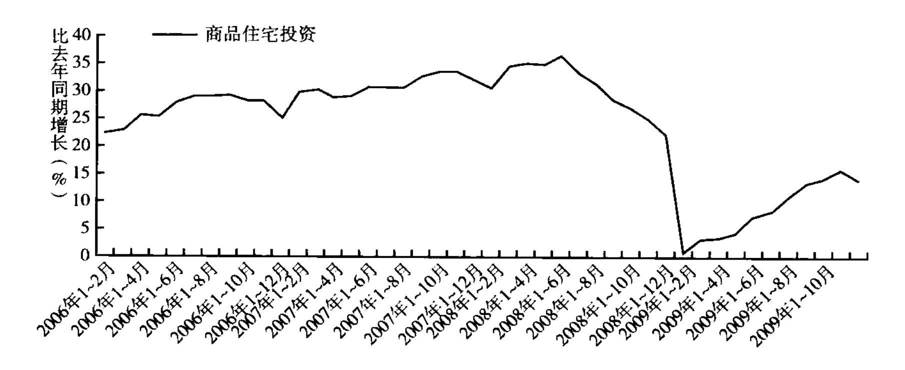


图 2　近年来商品住宅投资完成额变化

2009 年，东中西地区商品住宅投资增幅均呈现继续下降态势。1～11 月，东部、中部、西部三大地区商品住宅投资分别为 12564 亿元、5169 亿元、4637 亿元，分别比上年同期增长 11.0%、23.5%、21.0%，增幅分别减小 10.5 个百分点、9.8 个百分点、7.4 个百分点，西部地区商品住宅投资增幅减小幅度最大。

2009 年，商品住宅投资中，别墅高档公寓投资比重下降，经济适用房投资比重比 2008 年同期略有增加。1～11 月，别墅高档公寓投资额为 1726 亿元，在商品住宅投资中的比重为 7.7%，比 2008 年同期下降 1.2 个百分点；经济适用房投资额为 976 亿元，在商品住宅投资中的占比为 4.4%，略高于上年同期的投资比重。

（三）商品住宅销售面积大幅增加

受全球金融危机的影响，商品住宅销售面积同比增幅自 2007 年 10 月开始逐月减小，2008 年 1～2 月，商品住宅销售面积出现同比负增长，负增长态势持续 1 年。2009 年以来，商品住宅销售面积同比增幅由负转正，之后，增幅逐月增加。2009 年 1～12 月，商品住宅销售面积 85294 万平方米，同比增加 43.9%，增幅增加 64.2 个百分点；1～11 月，商品住宅现房销售面积为 17540 万平方米，同比增加 48.2%，增幅增加 68.4 个百分点；期房销售面积为 51412 万平方米，同比增加 56.7%，增幅增加 75.0 个百分点（见图 3）。

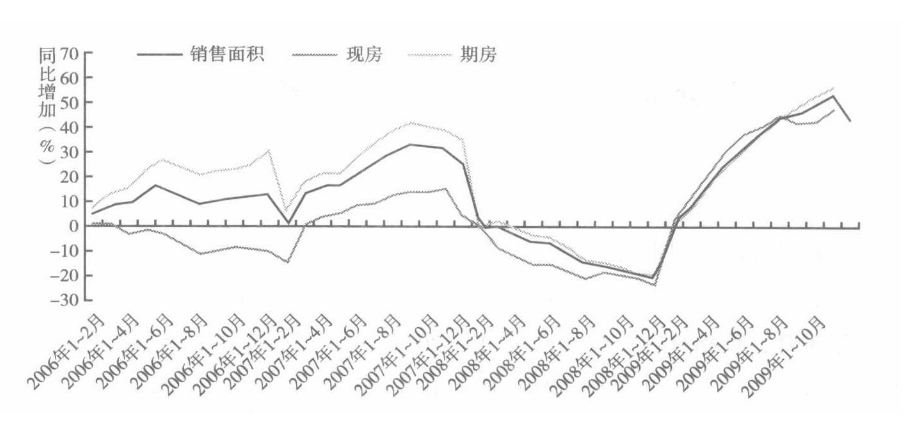


图 3　近年来商品住宅销售面积变化

2009年，东中西地区商品住宅销售面积回升，东部地区增幅最大。1～11月，东部、中部、西部三大地区商品住宅销售面积分别为35940亿元、15021亿元、17992亿元，分别比上年同期增长62.8%、39.3%、52.7%，增幅分别增加85.9个百分点、52.1个百分点、67.9个百分点，东部地区商品住宅销售面积增幅的增加幅度最大。

（四）住宅价格由下跌转为上涨，涨幅快速增加

2008年8月，70个大中城市房价结束了持续十年的上涨出现了绝对下降。其中，新建住宅价格环比变化于2008年8月份表现为负增长，持续7个月；2009年3月份，新建住宅价格环比变化由负转正，之后价格逐月回升，2009年1～12月，新建住宅价格累计上涨9.0%。二手住宅价格环比变化于2008年10月份出现负增长，持续5个月；2009年3月份，二手住宅价格环比变化由负转正，之后价格逐月回升，2009年1～12月，二手住宅价格累计上涨6.9%（见图4）。

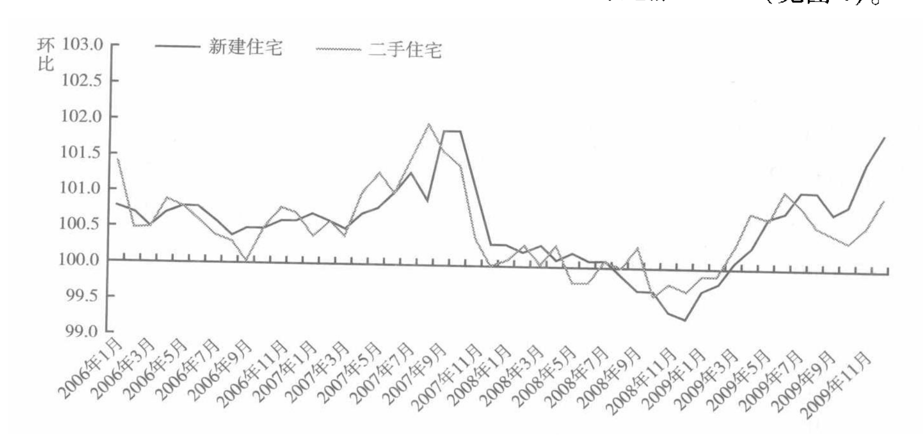


图4　近年来住房价格环比变化

从不同物业类型来看，2009年各月，经济适用房价格基本保持平稳，1～12月，环比累计上涨0.8%。普通住宅价格的环比变化于2008年8月出现负增长，2009年3月，价格环比变化由负转正；2009年1～12月，普通住宅价格环比累计上涨11.0%。高档住宅价格的环比变化于2008年7月出现负增长，2009年3月，价格环比变化由负转正；2009年1～12月，高档住宅价格环比累计上涨7.3%。

（五）住房保障力度加大

2009年以来，住房保障工作力度加大，国家相继出台一系列政策法规，从保障目标、实施步骤、资金保证等方面对住房保障工作作出明确规定。

2009年5月，住房与城乡建设部、国家发改委、财政部出台《2009～2011年廉租住房保障规划》，其总体目标是：从2009年起到2011年，争取用三年时间，基本解决747万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题。

2009年9月，住房和城乡建设部部长姜伟新指出，从现在算起的三五年内，要把困难群体的住房问题解决掉，包括三个方面：一是面积，人均建筑面积应该达到10平方米以上；二是功能、条件，比如上下水、煤气等，这些（硬件）必须保证；三是居住环境要比原来大大改善。

2009年10月，住房和城乡建设部、财政部、发改委、人民银行、监察部、审计署、银监会等七部门联合印发《关于利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的实施意见》，利用住房公积金闲置资金支持保障性住房建设的试点工作正式启动。

2009年12月，中央经济工作会议中将着力保障和改善民生，全力维护社会稳定作为未来经济工作的主要任务之一，明确指出，要加强廉租住房等保障性住房建设，支持棚户区改造。同时，财政部在部署2010年财政工作时指出，2010年财政投入要加大对保障性住房等民生领域的投入。

2010年1月，《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）中明确指出，力争到2012年末，基本解决1540万户低收入住房困难家庭的住房问题。

三　2009年房地产市场主要影响因素分析

2009年房地产市场经历了“年初的下行，4、5月份的小阳春之后的持续快速发展”的过程，房价自2008年8月开始只持续了7个月的下降，2009年3月开始环比上涨，之后各月房价涨幅快速增加，房地产市场与宏观经济同步实现了“V”形反转。房地产市场的快速复苏一方面反映了中央果断实行的一系列经济刺激计划的效果，另一方面体现了房地产市场本身供求因素的相互作用。

2009 年房地产市场的快速复苏反映了调控政策的效果。2009 年宏观调控政策全力“保增长”，在中央果断实行的一系列经济刺激计划当中，房屋交易的税费减免、利率优惠等房地产市场调控措施提高了居民的住房支付能力，采用 30 年还款期限计算，2008 年各地区的住房可支付性指数出现近 5 年来的首次提高。除此之外，宽松的货币政策环境成为房价上涨的重要助推器。

在房地产市场内部供求因素变化中，2008 年商品房新开工面积增幅比 2007 年减少了 17 个百分点，2009 年前 3 个季度更是为负增长，对应市场需求的快速回升，供给增加的滞后客观上加剧了市场的供求矛盾，是房价上涨的重要影响因素之一。

四　2010 年住宅市场发展趋势

2010 年，防通胀加大了政策环境继续宽松的不确定性，但保持来之不易的经济、就业增长，仍会是政策调控的首要目标，拉动住房、汽车、家电等的消费增长仍是扩内需的主要途径。2010 年房地产市场调控以增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设为主。预计 2010 年住宅市场的发展趋势如下。

（一）城镇住房需求依然强劲

2009 年 12 月 5 ~ 7 日召开的中央经济工作会议中明确提出，“积极稳妥推进城镇化，提升城镇发展质量和水平”是 2010 年工作重点之一。城镇化的推进将直接和间接地带来城镇住房需求的增加。同时，由于人口结构的影响，中年人的住房改善需求、80 后的结婚刚性需求仍会持续增加。这表明未来一段时间城镇住房需求依然强劲。

（二）商品住宅和保障性住房供给逐步增加

2009 年前 8 个月，商品住宅新开工面积同比变化由负转正，新建设的住房将会在 2010 年中逐步进入交易市场，增加市场供给量。此外，随着保障性安居工程建设力度的加大，未来二到三年保障性住房供给增加。住宅新增供给的加大有利于缓解市场的供求矛盾，减小房价上行压力。



（三）住宅价格保持稳中有升局面的可能性较大

2010 年我国宏观经济将继续回暖，住宅价格上行压力依然存在，此外，在经历了 2009 年房屋销量大幅上升和宽松的货币政策后，当前房地产开发企业资金充裕。但同时，随着住宅供给的增加，供求矛盾可能会有所缓和。综上所述，预计 2010 年住宅价格保持稳中有升局面的可能性较大，住宅价格环比涨幅回落，同比涨幅上升。

Housing market in 2009 and its forecast in 2010

Abstract: Housing market in China experienced a powerful V-shaped recovery in 2009. The increasing degrees of several housing construction indicator exceed those of last year. The increasing degree of housing investment expands month by month although the whole amount of investment in 2009 is lower than that in 2008. Housing demand enlarges obviously and housing sales in many cities record high. Housing price ends falling and becomes rising, while the increasing degree expands rapidly. We forecast that both housing demand and housing supply would further increase in 2010, the supply of public housing would be enhanced, and the housing price would be steadily increasing.

Key Words: Housing market; Price; Forecast

2009～2010年北京存量房买卖市场分析

宫 萍*

摘 要： 北京二手房市场在经历2008年低迷调整后，在系列刺激政策助推下，2009年出现回暖、小阳春、井喷、量价高位盘整的交易火爆场面。消费者购房心态从“跟风”到“恐慌”。上半年主要从创造宽松购房环境入手，刺激购房需求，促房市快速发展来带动经济增长；下半年政策走向略有调整，针对上半年二手房的井喷、爆发成交后，下半年加强金融风险管理，房贷政策有所趋紧，抑制二套等投资性需求。

2010年政策仍以支持自住和改善型购房发展为主，但对投资和投机需求政策会有所趋紧。预计2010年价格仍然会高位运行，交易活跃度有所降低，成交量低于2009年。

关键词： 房价新高 成交量井喷 恐慌购房 房产优惠政策

一 2009年存量房政策分析

（一）上半年——降低交易成本 创造宽松环境

1. 房贷利率——加大自住和改善信贷支持

对已贷款购买一套住房的居民，为改善居住条件，再贷款购买第二套普通住房的，比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。该政策在最大限度上对自住和改善型住房消费的信贷支持，有效降低了购房成本和房贷压力。

---

* 宫萍，现任北京中原房地产经纪有限公司三级市场部副总经理，并同时兼任北京房地产中介行业协会监事一职。



2. 交易税费——放宽标准、税收松绑

为了刺激购房需求，政府出台一系列降税减负政策，税收进入松绑阶段。如从2008年11月1日起，90平方米及以下普通住宅契税降至1%，取消印花税和土地增值税。从11月24日开始，大幅放宽普通住宅标准，有80%以上房屋处于普通住宅标准范围。另外，对于房屋交易过程中的税费重头营业税也出台放宽减免政策，营业税免征期限从5年缩至2年，执行时间自2009年1月1日至12月31日。

税收松绑，极大唤起消费者购房热情，促进二手房交易出现火爆场面。2009全年二手房过户量突破20万套，接近前三年之和。

3. 购房人群——放开境外购房限制

境外人士购房从比例上来说，并不算太高，且境外人士购房基本是自住，因此从国际化大都市、市场开放角度考虑，北京市建委出台政策，自2009年1月1日至12月31日，放开对境外个人在京购房的限制。境外消费者在京购非保障性住房无限制，这充分体现北京市场在以开放式胸怀发展，欢迎国内外人士来京置业发展。

4. 公积金——降低收费 推组合贷 提高利用率

（1）降低住房公积金贷款担保服务费收费标准。自2009年3月9日起，住房公积金贷款担保服务费收费标准调整为贷款额的3‰，按此标准计算不足300元的，按300元收取。此次公积金担保服务费的调整，正是合理降低公积金贷款成本的举措。进一步推进个人住房公积金贷款担保业务，更好地为借款申请人服务，减轻借款申请人负担，促进个人住房消费。

（2）推出二手房组合贷款业务。为进一步推动二手房个人住房贷款工作发展，丰富贷款品种，提高服务水平，方便广大借款人，自2009年4月27日（含）起，中心住房公积金贷款中心（以下简称“贷款中心”）及各远郊区（县）管理部可以委托建行开办二手房组合贷款业务。

以往购买二手房时，只有公积金贷款和商贷两种方式，如果贷款额度超过了公积金可贷上限，购房者只能选择利息更高的商贷。组合贷款政策实行后，购房者只需就公积金贷款额度不足的部分向建行申请商贷，公积金和商贷之间没有比例限制。在公积金贷款额度不足时，选用商贷补足，这样可以最大限度地节省利息支出。

表 1

时间	政 策 名 称	主 要 内 容
2009 年 1 月 23 日	《关于贯彻国办发〔2008〕131 号文件精神促进本市房地产市场健康发展的实施意见》	(1)加大对自住型和改善型住房消费的信贷支持力度。对已贷款购买一套住房的居民,为改善居住条件,再贷款购买第二套普通住房的,比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。对其他贷款购买第二套及以上住房的,贷款利率等由商业银行在基准利率基础上按风险合理确定。 (2)自 2009 年 1 月 1 日至 12 月 31 日,个人转让购买超过 2 年(含 2 年)的住房,普通住房免征营业税,非普通住房按其转让收入与购买该住房价款的差额征收营业税;个人转让购买不足 2 年的住房,普通住房按其转让收入与购买该住房价款的差额征收营业税,非普通住房按其转让收入全额征收营业税。 (3)自 2009 年 1 月 1 日至 12 月 31 日,暂停执行《关于规范境外机构和境外个人购买商品房的通知》(京建交〔2007〕103 号)中,对境外个人在京购房的居住年限和所购房屋的有关规定。
2009 年 3 月 9 日	《关于调整个人住房公积金贷款担保服务费收费标准的通知》	自 2009 年 3 月 9 日起,住房公积金贷款担保服务费收费标准调整为贷款额的 3‰,按此标准计算不足 300 元的,按 300 元收取。
2009 年 4 月 27 日	《关于开办二手房个人住房组合贷款业务有关问题的通知》	中心住房公积金贷款中心(以下简称“贷款中心”)及各远郊区(县)管理部可以委托建行开办二手房组合贷款业务。

资料来源:北京中原三级市场研究部。

(二) 下半年——抑制投资需求 加强风险管理

1. 规范房屋贷款业务,加强信贷风险管理

为防范“阴阳合同”导致的银行放贷风险,北京市银监局向辖内银行下发了《关于规范存量房贷款业务有关问题的通知》,通知要求自 2009 年 9 月 1 日银行必须采用网签合同和其正本中的房屋成交价格作为审批必要依据,按照网签合同正本中的房屋成交价格与评估价格两者孰低原则确定房屋抵押物价值,发放住房贷款。此政策主要是杜绝一直以来的二手房交易“阴阳合同”的问题,遏制了长期以来房屋买卖过程中的避税问题。对于银行而言,降低了信贷风险。

2. 抑制投资需求,房产调控正当时

2009 年 12 月可以说是政策调控月,拨动所有购房人的神经。12 月 9 日温家



宝总理在国务院会议上提出，营业税征免期限从 2 年恢复为 5 年。12 月 14 日温家宝总理在国务院会议上提出“国四条”，明确表态“遏制房价过快上涨”。12 月 23 日财政部和国税总局联合发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，出台 2010 年营业税征收细则。系列调控政策旨在抑制投资和投机需求，2010 年针对二套房贷或将在首付和利率上进行调整。

表 2

时　　间	政策名称/会议	主 要 内 容
2009 年 5 月 26 日	《关于加强北京市房地产经纪机构备案管理的通知》	凡在本市从事房地产经纪业务的机构，注册登记经营范围包括“房地产经纪”项目的，在取得营业执照之日起 30 日内，应当向所在地的区县房屋行政管理部门申请办理房地产经纪机构或分支机构备案。
2009 年 6 月 19 日	《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》	严格贷前检查和按揭贷款发放标准，进一步完善按揭贷款风险防控制度。
2009 年 9 月 1 日	《关于规范存量房贷款业务有关问题的通知》	银行必须采用网签合同和其正本中的房屋成交价格作为审批必要依据，按照网签合同正本中的房屋成交价格与评估价格两者孰低原则确定房屋抵押物价值，发放住房贷款。
2009 年 12 月 9 日	温家宝总理主持国务院常务会议	个人住房转让营业税征免时限由 2 年恢复到 5 年，其他住房消费政策继续实施。
2009 年 12 月 14 日	温家宝总理主持国务院常务会议提出“国四条”	增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设等四大举措。会议同时明确表态“遏制房价过快上涨”。
2009 年 12 月 17 日	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	市县国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%。
2009 年 12 月 18 日	住房和城乡建设部副市长会议	①当前大力推行的保障性住房建设工作，2010 年将加大建设任务；②房地产市场调控和房价问题。
2009 年 12 月 23 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	自 2010 年 1 月 1 日起，个人将购买不足 5 年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年(含 5 年)的非普通住房或者不足 5 年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年(含 5 年)的普通住房对外销售的，免征营业税。

资料来源：北京中原三级市场研究部。

二　2009 年存量房市场分析

（一）过户量突破 20 万套，接近三年之和

2009 年，抑制近 14 个月之久的京城二手楼市在春节后复苏，交易量节节攀升。1～6 月半年交易量达 75300 套，超过 2008 年一年的成交总量。后续市场持续活跃，2009 年全年二手房成交量 202910 套，突破 20 万套，接近三年之和，创十年新高。

1. 2009 年交易量谷底 1 月

2009 年北京市存量住宅交易量的谷底是 1 月份（图 2 向下箭头标识），而 2007 年和 2008 年的低点是 2 月。究其原因：年末及年初历来是楼市的清冷期，尤其年初，受到春节到来的影响，消费者对楼市的关注度降低将直接对春节所在月份的交易量产生影响。2009 年的春节恰逢 1 月末，而 2007 年和 2008 年的春节是在二月初及中旬，因此 2009 年的谷底出现在 1 月，而 2007 年和 2008 年的谷底出现在 2 月。

2. 2009 年交易波峰 12 月

2009 年京城存量住宅交易的最高点出现在 12 月份（图 2 向上箭头标识），月度交易量为 32513 套，2007 年和 2008 年同期的交易量也处于较高点，成交量分别达到 10693 套和 6392 套。究其原因：2009 年 12 月上旬，受到自 2009 年初开始实施的存量房交易税费减免政策即将到期和下半年京城二手楼市疯狂成交的影响，消费者的恐慌心理在政策到期前更为严重，积极成交，促交易量上涨。而 12 月 9 日国务院会议出台政策自 2010 年 1 月 1 日起营业税“2 改 5”政策的出台，更促使消费者抓紧最后的优惠期限购房，京城 12 月中下旬的二手房市场空前活跃，交易量大涨，为 2009 年画上圆满的句号。

3. 原因

（1）宽松金融环境，利于个人购房。2009 年 2 月，《促进北京市房地产业持续稳定健康发展的实施意见》（简“十五条”）应市出台。其中，为改善居住条件，再贷款购买第二套普通住房的，比照首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款，其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的 0.7 倍，最低首付款比例调整为 20%。强劲的信贷支持，促进了二手房交易增长。

（2）购房低税费，降低支出成本。2009 年各项税收优惠政策陆续出台，取消印花税、土地增值税，尤其“十五条”政策中，营业税“5 改 2”，有 40% 的房屋处于免税状态，支出成本降低，促进楼市复苏。

（3）放开境外购房限制，扩大购房人群。“十五条”的内容包含自 2009 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，放开对境外个人在京购房的限制，消费者在京购非保障性住房无限制，创造了广阔消费环境，促进了交易量上涨。

（4）营业税“2 改 5”，年末交易创新高。国务院总理温家宝 11 月 9 日主持召开国务院常务会议，研究完善促进消费的若干政策措施，其中指出：个人住房转让营业税征免时限由 2 年恢复到 5 年，其他住房消费政策继续实施。为抢搭税费政策优惠末班车，12 月出现新一轮交易高峰。

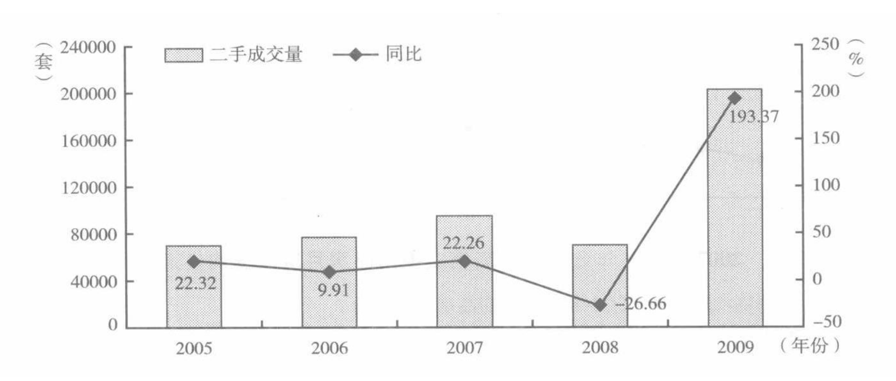


图 1　2005～2009 年北京市存量住宅年度成交量及同比走势

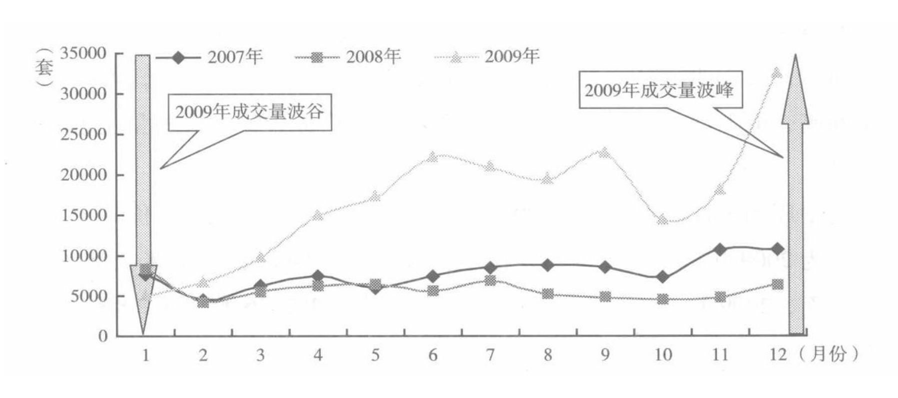
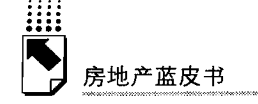


图 2　2007～2009 年北京市存量住宅月度成交量走势

注：存量住宅成交量指北京市存量住宅过户数量。

资料来源：北京中原三级市场研究部。



（二）房价快速攀升，17841 元/平方米创新高

从图 3 中曲线走势可以看出，2009 年北京市中高档二手商品房的价格从1～2 月的持平后开始节节走高，在 3～12 月的 10 个月之中，由 13753 元/平方米上涨至 17841 元/平方米，涨幅达 29.7%，可见 2009 年北京中高档二手商品房价格上涨的速度之快。从走势来看，不同于 2008 年的先扬后抑，与 2007 年一路上扬的走势相同。

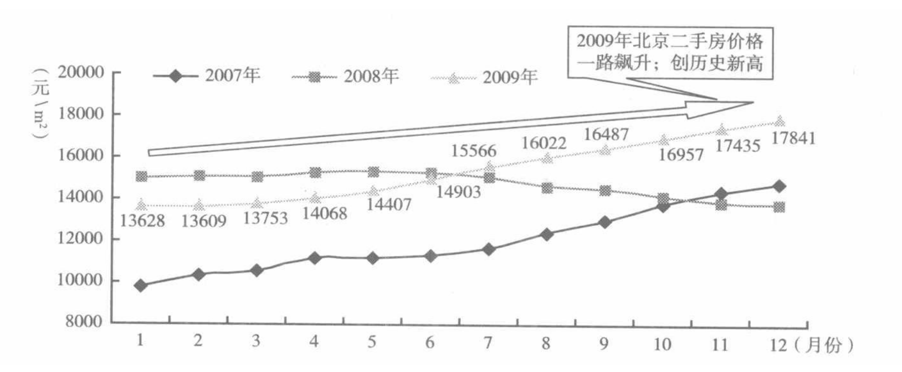


图 3　2007～2009 年北京市中高档二手商品房月度成交均价走势图

注：价格指北京城八区中高档二手商品房成交均价。
资料来源：北京中原三级市场研究部。

2009 年京、沪、深、穗各大城市二手房市场均呈现“量价齐升”的态势。

2009 年北京中高档二手商品房价格持续高涨，据北京中原三级市场研究部的数据显示，12 月北京中高档二手商品房价格为 17841 元/平方米，再创 2009 年的价格新高，但上涨幅度较 11 月的 2.82% 回落了 0.49%，价格呈上涨趋稳之势。

上海中原的统计数据显示，2009 年 12 月上海二手住宅成交均价为 15146 元/平方米，为 2009 年以来的最高价，比年初最低价 10045 元/平方米上涨了 51%。成交量方面，2009 年全年上海二手住宅成交套数为 282436 套，较 2008 年环比增长 75%。

深圳中原的统计数据显示，2009 年全市二手住宅买卖成交面积约为 1375.32 万平方米，同比增长 211.01%，扩增幅度惊人，与 2008 年低迷的市场相比，有如云泥之别。价格方面来看，截至 12 月，全市二手住宅平均价格达到 18873 元/

平方米。全年二手住宅成交均价为15572元/平方米，同比增长27.05%，并且呈现各区普涨的局面。

广州中原的统计数据显示，2009年的二手住宅市场成交异常活跃，“井喷”式翻了一番。2009年广州二手住宅成交宗数、面积、金额均大幅增长了一倍以上。价格方面来看，2008年中原二手住宅成交均价为8160元/平方米，2009年为9970元/平方米，增长了22%；2008年12月中原二手住宅成交均价为7840元/平方米，2009年12月为11839元/平方米，增长了51%。

（三）二手房赶超一手房，市场主体地位凸显

随着新建住宅的数量受限和位置的郊区化，北京市二手房交易量占比逐年攀升。2003～2006年间，北京市房地产市场交易中以新建住宅为主。一、二手房之比从6.25∶1降至3.31∶1。随着新建住宅量的不断减少及位置郊区化的影响，二手房成交占比逐渐与新建住宅靠近，2008年占比达到50.69%，首次超过新建住宅。2009年，楼市复苏年，京城二手楼市开始发力，全年成交占比达到58.12%。二手房成交量是一手房的1.4倍。显然，二手房市场正快速发展，占据市场主体地位。

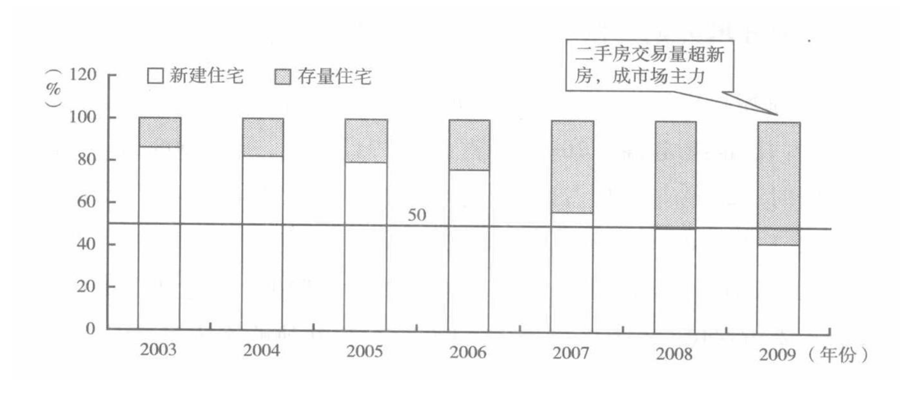


图4 2003～2009年北京市新建与存量住宅成交量占比

资料来源：北京中原三级市场研究部。

（四）剪刀差持续拉大，商品房占比近八成

北京中原三级市场研究部的统计数据显示，自2004年以来二手商品房与

（公房和经适房之和）之间的成交量比重呈现剪刀差走势（图5），自2005年二手商品成交量占比首次超过公房与经适房成交量之和之后，二者的差距愈来愈大，2009年二手商品房成交占比达73.71%，远远地超过公房和经适房之和，并有继续扩大之势。可见二手商品房深受消费者青睐，成为目前二手房市场的成交主力。

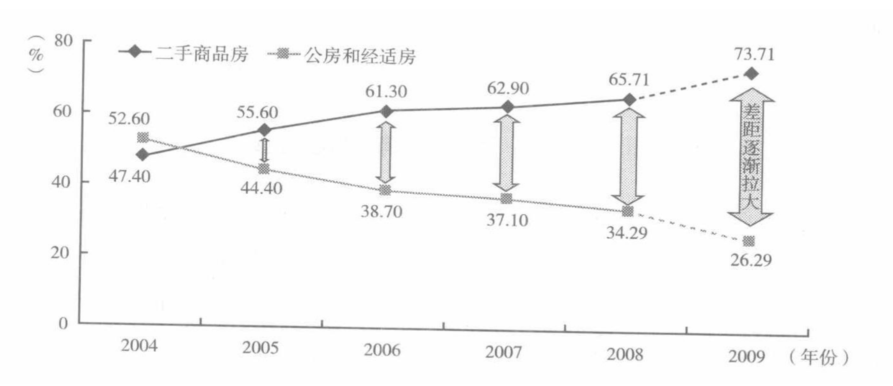


图5　2004～2009年度二手商品房与公房、经济适用房成交量占比走势

资料来源：北京中原三级市场研究部。

（五）放开境外购房限制，促外籍成交上涨

2009年京城楼市异常活跃，从不同购买群体的占比来看（图6），外省市人口购买占比继续走高，2009年占比达31.43%，与2008年相比上涨3.18%。同时，2009年凸显占比上涨的是外籍人士，其占比达到0.43%，与2008年相比上涨0.08%，这主要是缘于年初"十五条"政策"自2009年1月1日至12月31日，放开对境外个人在京购房的限制"，促进了交易量的上涨。同时，本市居民、华侨、港澳台同胞购买和其他购买人群占比均有不同幅度下浮。

（六）刺激政策集中助力，三居占比持续扩大

2009年1～6月，各居室的成交占比起伏波动较大，二手楼市仍然是以80～120平方米的两居为主。但从图8可以看出，三居室的交易呈扩张之势，这是受到2009年存量房交易税费优惠及改善型购房利率优惠等政策刺激所致。下半年



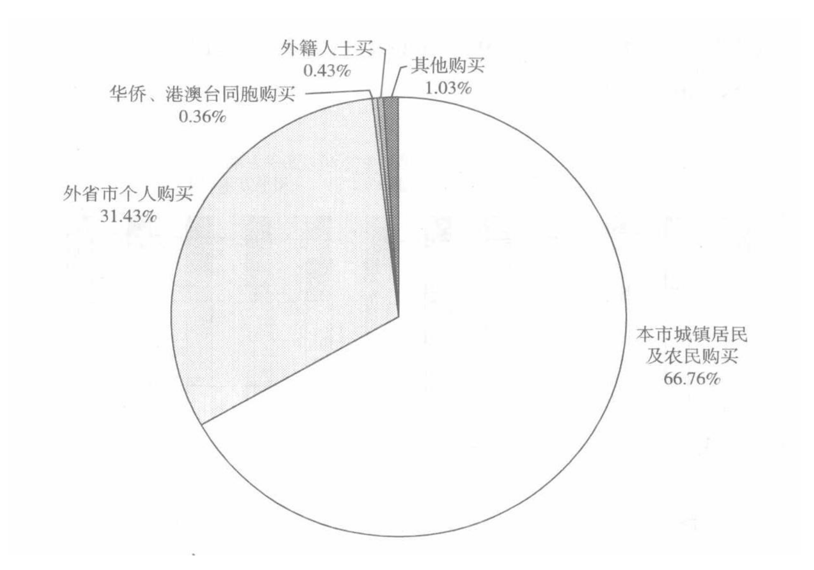


图6　2009年北京市二手房不同类型购房人群成交占比

资料来源：北京中原三级市场研究部。

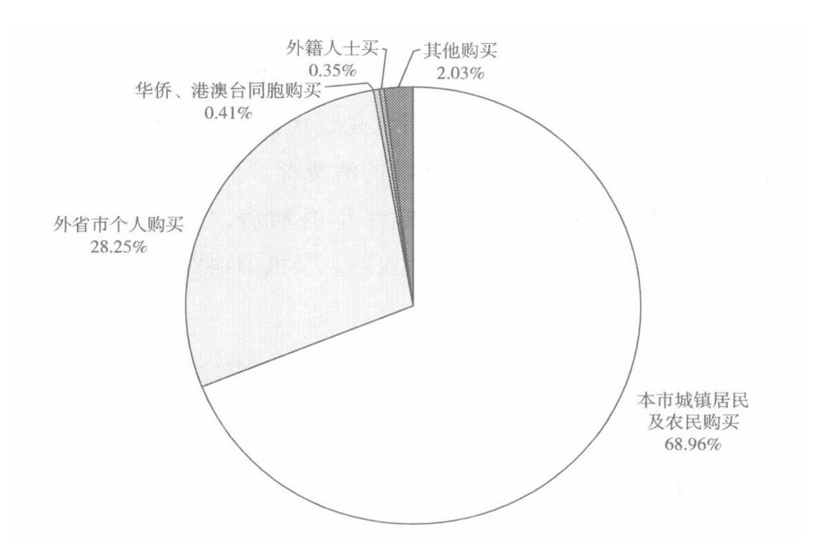


图7　2008年北京市二手房不同类型购房人群成交占比

资料来源：北京中原三级市场研究部。

开始，随着房源的日渐稀缺和价格的不断上涨，各居室成交占比走势平稳，凸显三居房产继续呈扩大态势。另外，受通胀预期影响，部分消费者购买三居以上大

户型，促其占比也有所扩大。2009 年北京三居室及三居以上的存量住宅成交占比分别达到 28.04% 和 8.07%。

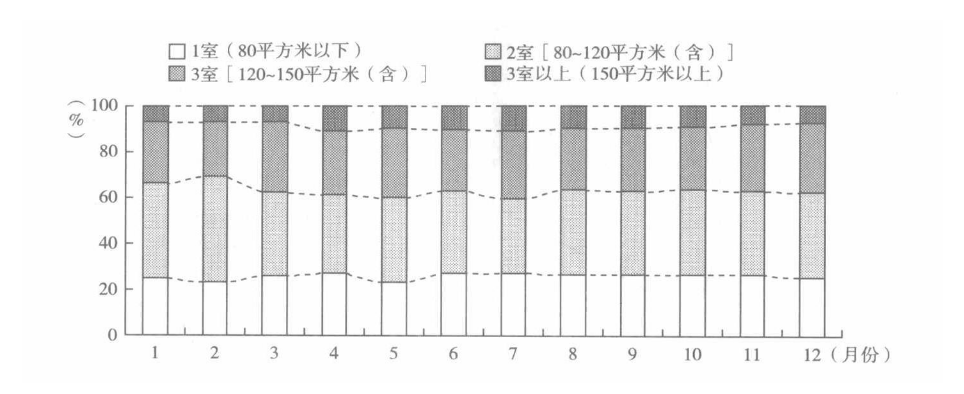


图 8　2009 年 1～12 月北京市二手房成交户型偏好走势

资料来源：北京中原三级市场研究部。

（七）"改善型"成 2009 年新宠，二次置业占 17.85%

从二手房消费者置业次数的占比来看，北京市庞大的购房需求仍然是来自首次置业的消费者，占比为 76.87%。其次是二次置业的消费者，占比从 3 月开始呈不断扩大的态势，这多是改善型需求的消费者，受到 2009 年改善型购房享受税费减免及利率优惠的刺激，积极在年内购房，其全年的成交占比为 17.85%。三次及以上的置业消费者多为投资、投机的消费者，大多数从 5 月开

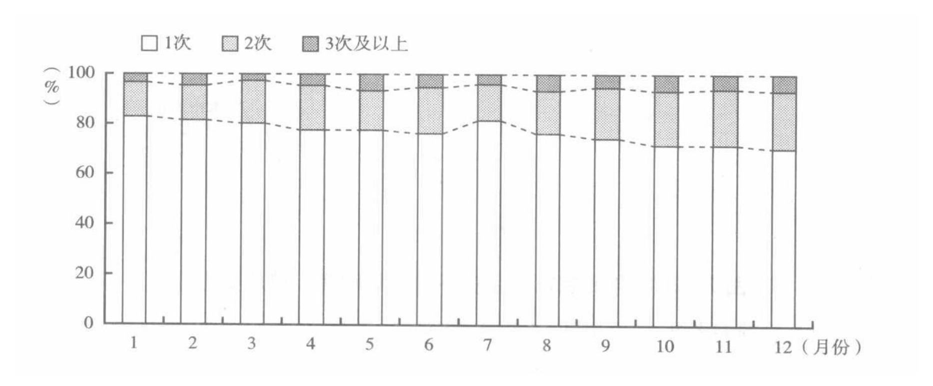


图 9　2009 年 1～12 月北京二手房消费者置业次数占比走势

资料来源：北京中原三级市场研究部。



始进入市场，但随着价格的快速攀升，投资、投机需求购房步伐减缓，全年占比为5.28%。

（八）购房低龄化30岁以下占40%

从2009年北京二手楼市购房消费者的年龄段来看，30岁以下消费者占到近40%，可见北京二手楼市的购房消费者呈年轻化、低龄化态势。尤其是随着房价的不断高涨，许多外地家长筹钱为在京的孩子购置房产，加速北京购房消费者的低龄化。当然，受到改善型住房需求集中爆发的影响，2009年的购房主力仍然是30岁以上的消费者。

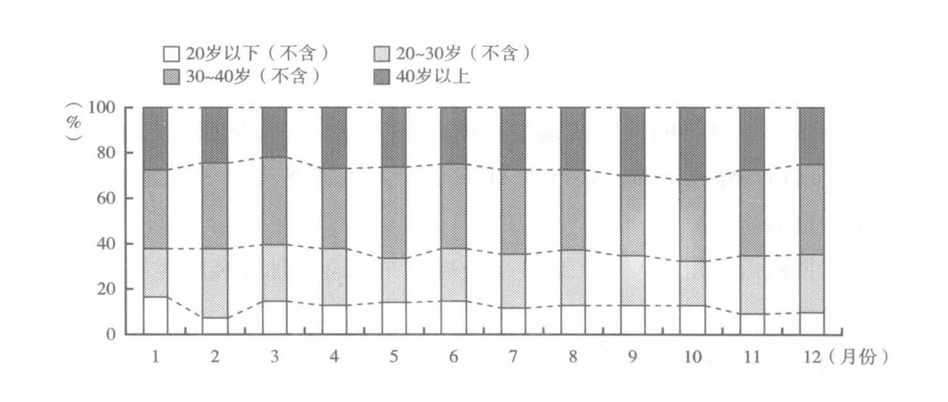
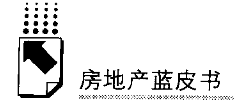


图10　2009年北京二手房不同年龄段消费者占比走势

资料来源：北京中原三级市场研究部。

（九）2009年购房心态——“跟风”至“恐慌”

从2009年一年的楼市动态可以看出，春节后楼市开始逐渐回暖，当时正处于价格低点，消费者集中购置房产，“跟风”现象明显，促交易量短期内高涨，价格随着房源的不断被消化，也在节节攀升。下半年以来，低价房源逐渐被消化完毕，价格大幅上涨至消费者难以承受的水平，但由于受存量房交易税费的优惠政策到期影响，促消费者渐显“恐慌”心态，积极在期限内购房，促交易量继续高涨。12月9日国务院常务会议指出，营业税征免期限由2年恢复到5年，其他优惠政策继续执行，这更促使消费者积极购房、过户，以期搭乘政策优惠末班车。



三　2010年展望

（一）宏观政策层面

根据12月9日国务院常务会议提出营业税由2年恢复为5年，12月14日提出“国四条”即增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设等四大举措。

从会议传达精神来看，预计2010年政策仍以支持自住和改善型购房发展为主，但对投资和投机需求政策会有所调整。

1. 加强金融风险控制

2009年北京房地产市场在系列刺激政策的影响下，交易出现空前火爆，成交的活跃也带动了信贷的井喷式猛增，据北京中原三级市场研究部测算：2009年北京二手房市场银行放贷额估计为1176亿元，是2008年的3倍之多，由此给银行带来一定风险。

从抑制投机需求角度入手，2010年金融政策仍会从加强风险控制角度入手，政策有收紧走向。

2. 建议“上调最低计税价”代替“取消税收优惠”

二手房市场活跃发展，对于整个房地产市场健康发展起到至关重要作用。2009年北京二手房市场在系列政策刺激作用下，过户量创新高，预计在20万套左右，但同上海二手房30万成交量相比，仍有一定差距。制约二手房上市流通的一个原因就是交易成本较高，目前房屋税费在8%左右。因此，从活跃二手房交易市场角度来说，不建议通过增加税费这种方式进行调节。

在目前房价不断上涨的前提下，需要也有必要对最低计税价格进行调整，一方面是动态管理，跟随市场价变化而调整；另一方面，有效遏制避税现象；第三方面，也可以控制评估公司对房屋评估价偏低问题，可以有效缓解部分购房者由于评估价低导致需准备过高首付而放弃购房需求，从而有利于二手房市场的快速发展。

3. 抑制投资需求　建议征物业税

从12月国务院常务会议传达精神来看，2010年支持自住和改善型购房，抑制投资和投机需求是其主基调。目前投资者购房一般采取两种方式，一种是出

租，一种是闲置以待出售获利。而对于闲置这部分消费者来说，无异于是占用社会资源，不利于房市健康发展。而物业税的一个很重要功能是促进资源优化利用，提高它的流动性，盘活这些闲置的房产资源，可形成良性循环。

（二）买卖市场层面

1. 二手房“量降”，“价难降”

2009年是京城二手楼市异常活跃的一年，除新增的购房需求，2008年抑制的需求也尽在年内释放，促2009交易量有望接近20万套，创历史新高。但年末“国四条”等国务院常务会议明确提出将抑制楼市的投资投机需求，同时2009年“跟风”和“恐慌”心理已透支部分购房需求，因此预计2010年的交易量低于2009年。

价格方面，2009年开发商资金充裕，楼盘价格坚挺，未来降价可能性不大，一、二手房的联动性促二手房价格上涨；另外，2010年新建住宅量不足及位置偏远，促二手房价格仍将高位徘徊。

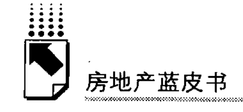
2. 营业税“2改5”，5年内交易量将下降

国务院总理温家宝12月9日主持召开国务院常务会议，讨论并原则通过《关于试行社会保险基金预算的意见》。其中指出：个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年，其他住房消费政策继续实施。该政策出台，50%左右的商品房被划入营业税征收范围，而营业税是二手交易中比重最大项的税费，因此对于消费者心理影响较大，预计2010年二手房交易中，5年内的商品房交易量将有所回落。

3. “国11条”出台　提高改善购房成本，需求将减弱

1月10日，国办发出《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（下称《通知》），要求进一步加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期。《通知》特别强调，对已利用贷款购买住房又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于40%，贷款利率严格按照风险定价。

国务院一年多以前曾明确表示：加大对自住型和改善型住房消费的信贷支持力度。对已贷款购买一套住房，但人均住房面积低于当地平均水平，再申请贷款购买第二套用于改善居住条件的普通自住房的居民，可比照执行首次贷款购买普



通自住房的优惠政策。而此次出台“国11条”，在二套房的界定上没有再提及“改善型住房”。

北京中原三级市场研究部的统计数据显示，北京中高档二手商品房交易中，15%的消费者是改善型购房。而此次通知后，会有属于改善型需求的购买者也将被视为“楼市投资者”而受到政策抑制的现象出现，也将一定程度上抑制改善型的购房需求。

4. 轨道先行　促楼市繁荣

2010年北京将有4条新建地铁线路建成通车，分别是地铁大兴线、亦庄线、昌平线及房山线。

一般来讲，随着地铁修建工程的进度，房产市场的热度逐渐升级。而对于买卖市场来讲，重要的是预知房产未来的增值，在地铁筹备或建设时期及早入市，其房产价值提升空间更大。

在这四条线路中，亦庄线所途经的亦庄高新技术开发区交通配套设施较其他三条线路较为完善，亦庄线的开通将会缩短亦庄与市区的时间距离，加速亦庄经济开发区的发展，区域发展潜力巨大。而大兴线、房山线和昌平线所途经区域目前交通欠佳，且区域内无经济发展的支撑点，但交通的改善对区域房地产市场发展的促进作用仍很大，这为未来房产郊区化发展打下良好基础，沿线周边的二手楼市也将随着地铁线路逐渐升级。

Analysis on transaction market of stock housing in Beijing (2009 -2010)

Abstract: After the downturn in 2008, the secondary residential market in Beijing has gone through initial recovery, short boom, and adjustment at high level. The mindset of consumers also shifted from "following others" to "be panic". In the first half of 2009, market environment was very favorable for home buyers. Housing demand was stimulated, so as to promote the rapid development of housing market and to spur the economic growth. In the second half of 2009, policies were slightly adjusted. Financial risk management was strengthened; mortgage policy was also tightened to curb investment demand such as second-home purchase.



Property policies will continue to support self-living demand, as well as upgrading demand. However for investment and speculative demand, policies will be tightened somehow. It is estimated that property market will remain at high level, and the transaction volume will be less than that in 2009.

Key Words: New price record; Transaction volume blowout; Panic purchase; Preferential property policies

2009～2010年北京房地产租赁市场分析

宫 萍

摘　要： 2009年北京市租赁市场受到严峻就业形势的影响，外地人士返京潮较往年早了一周，租赁高峰提前而至。上半年受到经济危机持续作用的影响，租金走势相对平稳；下半年在季节性租赁热潮和轨道交通建设开通的带动作用下，租金价格逐月攀升。另外，2009年二手房买卖市场异常火爆，成交量的井喷带动房价持续大幅攀升，而租赁价格没有出现大的波动，因此租售比不断扩大。

2010年"以租待购"、高校毕业生租赁、为子女教育而租房、外地求职人群租房等都仍将带动北京市租赁市场成交的活跃，租赁价格继续上浮，租售比将进一步缩小。

关键词： 租金　成交量　租售比　轨道交通

一　2009年市场分析

（一）就业形势严峻　租赁高峰提前

2009年北京市租赁市场表现相对平淡，但是租赁高峰来得早。受到严峻的就业形势的影响，往年正月十五过后才出现的返京潮，今年（2009年）提前了一周。春节假期一过，大量外地求职人群已陆续进京，前往各大人才招聘会寻找工作机会。北京中原三级市场研究部的数据显示，2009年2月北京市中高档商品房租赁成交量环比1月翻了一番多。租赁热持续到3月份。

4～5月租赁热潮减退，市场需求相对减弱，成交量持续下降，但是由于市场中新增租赁需求及因工作而换房的需求仍然存在，因此并没有出现大的波动。

6~9月，进入毕业生租房及为孩子升学就近租房的高峰期，受到新增需求的刺激和房屋集中到期换房热的双重作用，租赁市场成交量逐月攀升，出现连续上涨。

10~11月，北京市租赁市场逐渐进入了淡季，市场需求开始减退，在没有新增租赁需求补充的情况下，成交量出现了不同程度的下滑。12月在年底换房人群的带动下租赁成交量有所回升。

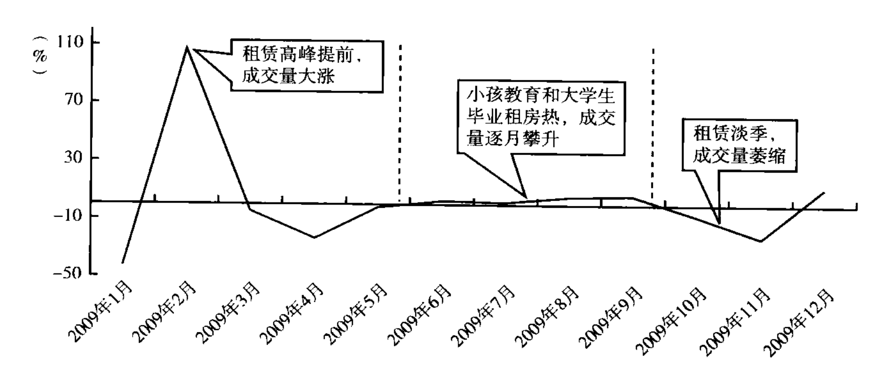


图1　2009年北京市中高档二手商品房月成交量环比走势

资料来源：北京中原三级市场研究部。

（二）需求季节变化　租金稳中有升

2009上半年北京市中高档二手商品房租金相对较为平稳，2月份租赁高峰提前来临，市场成交量上涨，带动租金出现上涨，但涨幅较小。主要原因，受到2008年经济危机的持续作用影响，许多租赁客户都是新增租赁需求，如外地来京求职人群等，且经济收入基本无变化，因此，租金走势较为平缓。

2009下半年北京市中高档二手商品房租金逐月攀升，主要原因是每年的6月底7月初是高校毕业生们陆续离校进入社会找工作的时期，毕业生租房的现象在当月有着明显的增加。另外，到了年中，换房人群开始增加，还有一些学子进京报班准备各类考试等，市场需求明显上涨，带动租金上涨。

8~9月，暑假马上就要结束，新的一学期来临，学区房周边掀起了一轮租房热潮，主要是一些家长为了照顾孩子而就近租房。8月份，全市租赁市场求租量环比上涨了18.9%，而各大高校及中小学周边求租量平均上涨了25.1%，租

金价格开始出现上浮。目前学区房周边的一套住房，业主所报租价平均上涨了100～300元不等。

10～12月，受买卖市场房价不断攀升的影响，部分准购房者转入租赁市场，但是租赁淡季逐渐来临，因此租金走势平稳，稳步上涨。

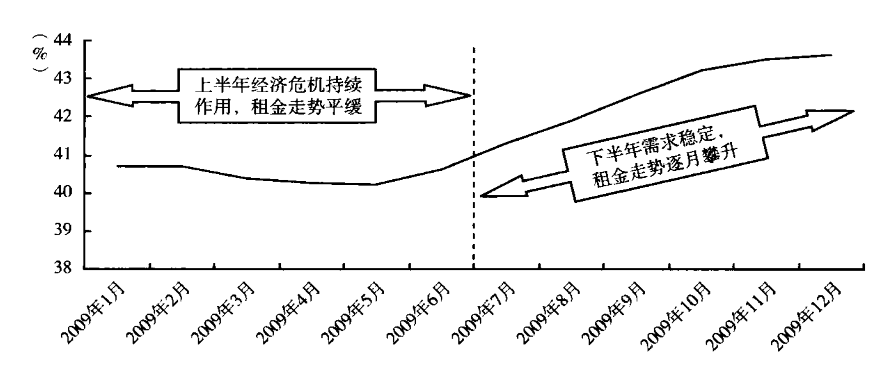


图2　2009年北京市中高档二手商品房租金走势

资料来源：北京中原三级市场研究部。

（三）需求结构微调　一、三居成交上涨

2009年北京市中高档二手商品房各居室租赁仍以一、二居小户型为主，其中一、二居室租赁分别占成交总量的40.35%、38.62%，三居和三居以上大户型占比分别为17.54%和3.49%。此外，与2008年相比，一居室和三居及以上

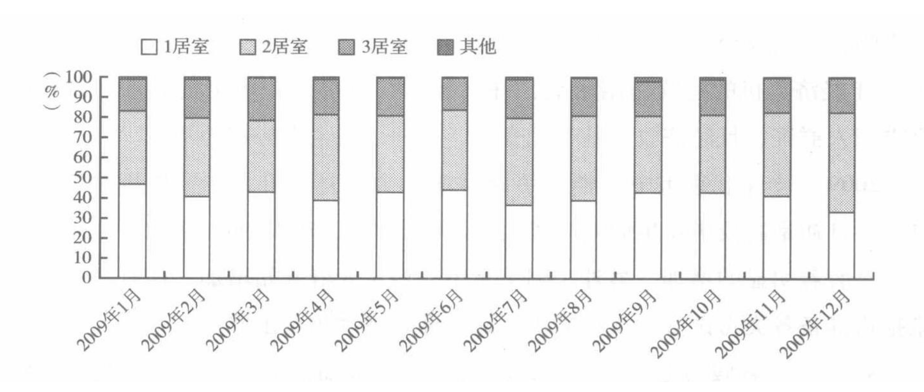


图3　2009年北京市中高档二手商品房各居室租赁成交占比

资料来源：北京中原三级市场研究部。



大户型的租赁成交占比有所上升，主要原因是小户型面积小，租价低，而且租赁相对方便；而三居及以上大户型则给一些因经济条件等原因需要与别人合租的客户提供了方便。在户型面积方面，一居室面积多集中在50平方米左右，二居室面积多集中在70～90平方米，三居室和三居以上大户型面积分别集中在140～160平方米和180～200平方米。

（四）租赁热点区域——地铁4号线、学区房、商圈周边

1. 地铁4号线开通　掀南城租赁热潮

2009年9月底地铁4号线开通运行，在带动周边区域房价上涨的同时，更多的是掀起了沿线租赁市场的热潮。地铁4号线开通后，沿线的中关村和西直门区域的租金较为平稳，但原来轨道交通缺乏的南部城区如马家堡区域，租金价格则出现大幅上涨，平均一套房租金上涨200～500元/月不等。对于南部城区而言，地铁4号线的开通使该区域与中关村、CBD等区域的时间距离大大缩短，同时与这些区域的租赁价格相比，该区域具有明显优势，也使更多的人愿意选择南城来租房。

地铁4号线开通后，缩短了海淀区和南城的通勤时间，也吸引了部分在中关村、金融街等商圈工作的人群到南城租金较低的区域租房。需求的增加，带动南部区域租赁市场成交活跃，租金也持续攀升。

2. 学区房需求强劲　租价持续坚挺

北京市教育资源比较集中的中关村、万柳世纪城、东城等一些区域，学区房租价持续坚挺。每年的3月和7月、8月，北京中小学新生招收工作基本结束后，新学期前夕，学区房周边都将掀起一轮租房热潮，一些家长为孩子上学而在学校周围提前租房。此外，每年学期结束后，高校毕业生都要离校找工作，一些学生由于对学校周边环境已很熟悉，喜欢在学校周边租房，加上外地学子进京报辅导班等带来租赁人群的增加，都会推动区域租赁需求的上涨。

北京市学区房较为集中的区域主要有万柳、世纪城、东城、西城等，这些区域常年租赁需求稳定，租金价格比较坚挺。一般旧学期结束新学期开始的过渡期间，学区房租价会有每套房100～300元/月不等的上涨。

3. 商圈周边需求稳定　租价平稳上涨

北京市商圈分布众多，西有中关村、西直门、金融街、西单等商圈，东有

CBD、国贸、燕莎、东二环商务带等商圈，北有亚奥北辰商圈，南有新世界、丽泽商圈等，这些商圈周边租赁需求稳定，一般为因交通方便而在工作单位周边租房的公司白领、企业中高层领导、职员等，受市场变化影响较小，租价呈现平稳上涨的态势。

（五）房价高涨、租金企稳 2009 年租售比不断拉大

1. 租金低位徘徊　泡沫隐忧渐显

2009 年北京市中高档二手商品房租售比与 2008 年呈现截然不同的态势。2008 年北京市受奥运会举办和经济危机的双重影响，二手房价格在上半年表现平稳，下半年出现了下跌，而租赁价格上半年持续攀升，下半年经济危机后下跌，但租金降幅要远低于房价降幅，因此全年租售比不断缩小。

2009 年北京市二手房买卖市场异常火爆，成交量的井喷带动了中高档二手商品房价格的持续大幅攀升，而租赁价格除随季节性租赁需求变动影响外，表现较为平稳，没有出现大的波动，因此租售比不断扩大。2009 年底北京市中高档二手商品房的租售比已经由年初的 1∶335 扩大至 1∶409，一方面说明了北京市房价上涨过快，向楼市传递出一种警惕信号，房价存在泡沫性；另一方面，对于一些靠出租房来获取租金收益的投资者而言，租金回报率也在不断减小。

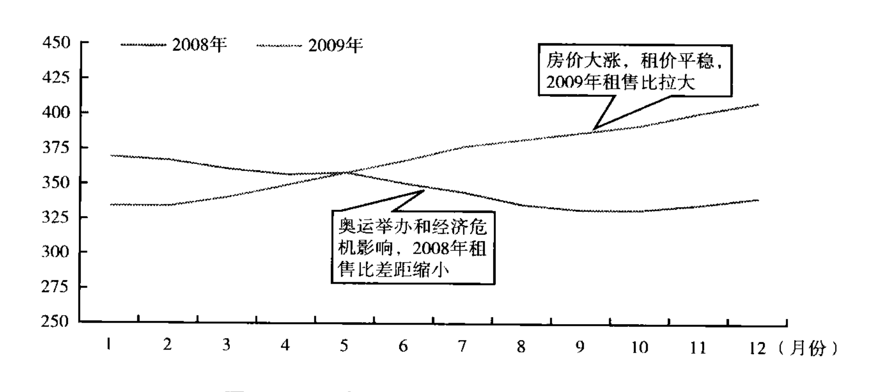


图 4　2008 年、2009 年北京市租售比走势

资料来源：北京中原三级市场研究部。

2. 五大城市均上涨　北京位居第三

2009 年京、沪、深、穗、津五大城市中高档二手商品房租售比均呈现上涨。



而相比来看，2009年底上海市二手房租售比为1∶515，为目前租售比最大的城市；其次为深圳市，2009年底二手房租售比达1∶437，位居第二；2009年底北京市租售比高达1∶409，位居第三；天津和广州紧随其后。

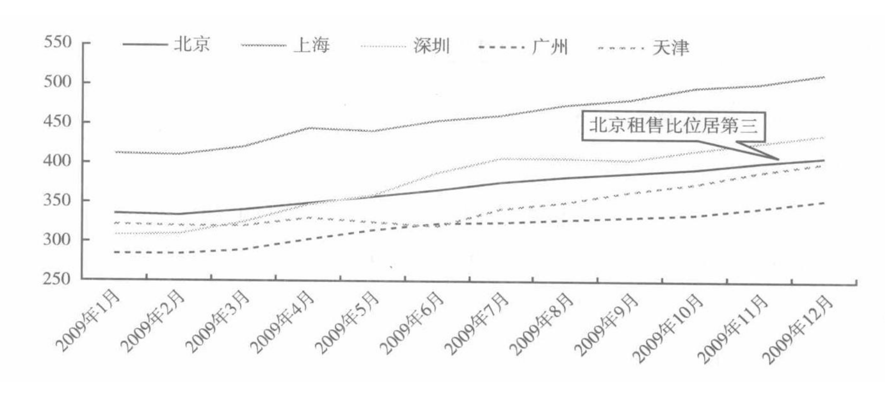


图5　2009年五大城市租售比走势

资料来源：北京中原三级市场研究部。

二　2010年市场展望

（一）成交量仍将攀升，涨幅10%～20%

2010年北京市税费优惠部分取消，购房成本加大，另外，金融政策或将调整。2010年房价仍高位运行，市场中部分不能承受高房价的消费者，抑或认为2010年房价会有所下降的消费者，将以租待购。因此，预计2010年市场中部分对买卖市场观望的消费者将转至租赁市场，从而引起租赁需求量增长，促进成交量上涨。

此外，高校毕业生租赁、为子女教育而租房、外地求职人群租房等都仍将带动北京市租赁市场成交的活跃。预计2010年北京市租赁成交量将有10%～20%的上涨。

（二）2010年租金稳步上涨

2009年买卖市场交易火暴，但租赁市场表现平平，租金变动幅度不大。

2010年房价仍高位运行，抑制部分购房需求，与租赁市场形成联动，促进租赁需求增加，另外，北京每年新增30万人口，具有强劲租赁需求，这为租赁市场持续活跃奠定基础，力挺租价稳步上涨。

（三）租赁热点区域趋向外围发展

1. 租价低、交通便利区域

2009年租赁成交中39%的客户由于价格适中而成交，26%的客户由于交通方便而成交，可见价格和交通是影响租赁成交的最主要两个因素。预计2010年一些租价较低、交通方便的区域将会成为京城的租赁热点区域。比如石景山、马家堡、亚奥、望京、通州、回龙观等区域。

2. 城南规划出台，将形成新租赁热区

2009年11月北京市政府对外公布了《促进城市南部地区加快发展行动计划》，根据该行动计划中确定的建设项目，预计未来三年，北京市区两级财政对城南地区投资将超过500亿元，加上带动的社会投资，总投资将达到2900亿元。其中，交通配套方面，将增添7条轨道交通；环境绿化方面，1万亩南中轴森林公园与奥林匹克森林公园相媲美；商业金融方面，商务区、经济带、科技园、产业园等异军突起；文化产业方面，宣武天桥演艺园、崇文天坛文化圈充实文化生活。随着这些规划的逐步实施，南部城区的交通、生活、金融等配套都将逐渐完善，从而越来越多的人走向南城，形成新的租赁热点区域。

3. 轨道开通之处，租赁遍地开花

2010年北京市将有四条地铁线路开通运营，分别为地铁昌平线、亦庄线、房山线、大兴线，地铁的开通在带动沿线房价上涨的同时，也将促进周边生活配套的逐渐完善，交通优势的提升也将带动周边区域租赁市场的走火。一般来讲，一条地铁线路的开通，促进沿线租赁市场的升温的同时，一套房的租金价格平均会有300～500元/月不等的上涨。

（四）租售比稳中有降，或跌破1:350

2009年北京市中高档二手商品房市场中，买卖市场价格大幅攀升，租金价格较为稳定，因此，租售比差距不断拉大。对于2010年北京市二手房租售比来讲，在政府对二手房市场税费交易成本、市场投资投机需求，以及金融风险的不



断调控下，市场需求将有所减弱，进而带动成交量较之2009年出现下降，从而带动二手房价格走势平稳，而租赁市场成交量的上涨会促进租金价格上涨。因此，预计2010年北京市中高档二手商品房的租售比将会稳中有降，或将跌破1∶350。

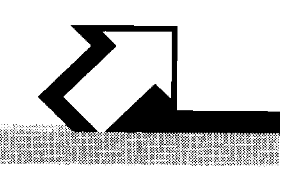
Analysis on rental market of stock housing in Beijing (2009 - 2010)

Abstract: In 2009, the rental market in Beijing was affected by severe employment situation. The influx of people back to Beijing occurred a week earlier than that in previous years, which caused a rent peak to advance. By the impact of economic crisis, rental level was relatively stable in the first half of 2009. However, it increased month by month in the second half due to seasonal factors and the advantages of subway construction. In addition, driven by mass release of housing demand, the sales price of secondary residential market continued to rise significantly whereas the rent growth was relatively small. Therefore, the rental-to-price ratio kept on growing.

In 2010, factors such as "pending purchase instead of leasing", "college graduates lease", "education lease", and "job-seeker lease" will continue to drive up the activeness of rental market in Beijing. As rents keep on rising, the rental-to-price ratio will reduce furtherly.

Key Words: Rent; Transaction volume; rental-to-price ratio; Subway transportation

管 理 篇



MANAGEMENT

2009年的中国房地产经纪业

王红军

摘 要：受到政策利好、前期积累的大量购房需求集中释放等积极因素的影响，2009年中国的房地产经纪业迅速回暖并健康发展。2009年我国房地产经纪行业在经历着迅速回暖、健康发展的同时，其行业地位也在悄悄地发生着一系列的转变，一方面，在部分城市，二手房交易量占到全部房地产交易总量的50%左右，另一方面，房地产经纪行业比整个房地产业更为迅速地反映着国民经济的发展变化情况。我国的房地产经纪行业将在国民经济健康发展、人民安居乐业等诸多方面发挥越来越重要的积极作用。

关键词：房地产经纪　金融危机　二手房市场

一　房地产经纪业回暖

（一）快速反弹的房地产市场与健康回暖的房地产经纪业

2009年，中国的房地产行业犹如“过山车”，经历了年初的触底又于年中开

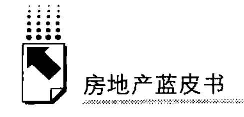


始的反弹回暖，部分城市更表现出明显的“大落大起”市场走势。

2009年伊始，中国的房地产市场延续着2008年底的颓势，地方政府不断放出的救市措施成效待显；开发商、消费者、地方政府似乎都在等待和期盼着，期待着3月份召开的“两会”方面传来的中央政府的声音、对未来一年经济走势有重大影响的《政府工作报告》给孱弱的中国房地产市场带来了一针“强心剂”。2009年3月5日，温家宝总理的《政府工作报告》如期而至，“报告”用专门的篇章阐述了要“促进房地产市场稳定健康发展”，“报告”明确提出要“采取更加积极有效的政策措施，稳定市场信心和预期，稳定房地产投资”，不仅如此，更直接指出了“对符合条件的第二套普通自住房购买者，比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策；对住房转让环节营业税，按不同年限实行有区别的税收减免政策。”而关于“促进普通商品住房消费和供给，加大对中小套型、中低价位普通商品房建设的信贷支持”的论述则更是为此后房地产市场信贷资金的来源提供了政策保障，“加快发展二手房市场和住房租赁市场”的要求则为房地产经纪市场的回暖带来了曙光。

春风拂过万木青，政策的春风吹暖了沉寂一时的中国房地产市场。在一手房探“底”的过程中，开发商与客户之间不断进行着博弈，双方对于“底线”的标准不断进行着“较量”，与此同时，在大城市中刚性住房需求的拉动下二手房的成本价格优势（入手时间早、取得成本低）以及即买即住等优点逐渐显现出来，因而在这场近年来最大的房地产市场调整中二手房交易与房屋租赁交易率先回暖，房地产经纪市场在整个房地产市场中的重要作用凸显出来。

此后，房地产市场受到政策的支持，信贷资金得到了保障，充足的资金使得开发商的“口袋”鼓了起来，在与消费者的博弈中底气更足，“底线”之争也不再有悬念，市场开始纷纷回暖或“被回暖”。“地王”也开始层出不穷，在这场“地王”之战中，各房地产开发企业“你方唱罢我登场”，不断刷新土地总价、楼面地价等指标的纪录。绿地集团在上海以72.45亿元最终夺得了土地总价款的冠军，而大龙地产在北京的29859元/平方米的楼面地价却未能超过恒兴置业在厦门创下的30940元的新纪录。在一轮“融资狂潮”的推动下，“地王”频出也不足为奇，绿地集团单次即获得国家开发银行达300亿元的授信额度，而恒大地产、龙湖地产、万达集团、中信地产等30余家房企也都在积极备战上市。虽然，国土资源部自2009年8月下旬开始多次下发清查闲置土地的有关通知，但各房



地产企业拿地的热情丝毫未减。央企、民企共同推高地价，“地王”遍地开花。“地王”对于房价的影响主要有四个方面：一是较高的楼面地价直接催生高房价；二是提升区域市场价格、引涨邻近项目；三是影响消费者信心，提升消费者对于区域房价的预期；四是容易引致以“地王”为核心的区域开发企业联盟的形成，进而形成区域价格联盟。

2009 年，全国完成房地产开发投资 36232 亿元，比上年增长 16.1%。其中，商品住宅完成投资 25619 亿元，增长 14.2%，占房地产开发投资的比重为 70.7%。全国房地产开发企业完成土地购置面积 31906 万平方米，比上年下降 18.9%；完成土地开发面积 23006 万平方米，下降 19.9%。2009 年，全国商品房销售面积 93713 万平方米，比上年增长 42.1%。房地产开发企业本年资金来源 57128 亿元，比上年增长 44.2%。其中，国内贷款 11293 亿元，增长 48.5%；利用外资 470 亿元，下降 35.5%；企业自筹资金 17906 亿元，增长 16.9%；其他资金 27459 亿元，增长 71.9%。在其他资金中，定金及预收款 15914 亿元，增长 63.1%；个人按揭贷款 8403 亿元，增长 116.2%。12 月，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 7.8%，涨幅比 11 月扩大 2.1 个百分点；环比上涨 1.5%，涨幅比 11 月扩大 0.3 个百分点。新建住宅销售价格同比上涨 9.1%，涨幅比 11 月扩大 2.9 个百分点；环比上涨 1.9%，涨幅比 11 月扩大 0.4 个百分点。12 月，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 103.66，比 11 月提高 0.88 点。

在房地产经纪行业方面，12 月，二手住宅销售价格同比上涨 6.8%，涨幅比 11 月扩大 1.3 个百分点；环比上涨 1.0%，涨幅比 11 月扩大 0.4 个百分点。分地区看，与上年同月相比，二手住宅销售价格上涨的城市有 69 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：深圳 23.9%、温州 19.2%、杭州 13.9%、厦门 13.2%、金华 12.1%；价格下降的城市有 1 个：唐山下降 1.8%。与上月相比，二手住宅销售价格上涨的城市有 60 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：三亚 3.3%、惠州 2.6%、吉林 2.4%、海口 2.3%、厦门 2.0%；价格下降的城市有 1 个：昆明微降 0.1%。就全年来看，北京、上海、广州和深圳四个城市的二手房价格指数分别上涨了 877 点、811 点、365 点和 632 点（见表 1），各城市价格指数在年内运行较为平稳，呈健康回暖趋势（见图 1），且较前一年指数分别下降 199、193、158 和 473 点的局面有了大幅好转（以北京房地产经纪市场为例，对比 2009 年与 2008 年二手房价格指数变化情况如图 2 所示）。

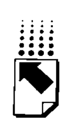
表 1　2009 年 4 个城市二手房价格指数变化

月份＼城市	北京					上海				
	价格指数	环比增额	环比增幅(%)	同比增额	同比增幅(%)	价格指数	环比增额	环比增幅(%)	同比增额	同比增幅(%)
1	2208	-16	-0.72	-230	-9.43	2865	28	0.99	-274	-8.73
2	2227	19	0.86	-282	-11.24	2798	-67	-2.34	-346	-11.01
3	2228	1	0.04	-260	-10.45	2863	65	2.32	-190	-6.22
4	2241	13	0.58	-303	-11.91	2946	83	2.90	-154	-4.97
5	2373	132	5.89	-164	-6.46	2972	26	0.88	-147	-4.71
6	2395	22	0.93	-142	-5.60	3007	35	1.18	-140	-4.45
7	2454	59	2.46	-57	-2.27	3087	80	2.66	-39	-1.25
8	2584	130	5.30	29	1.14	3184	97	3.14	123	4.02
9	2676	92	3.56	237	9.72	3272	88	2.76	217	7.10
10	2783	107	4.00	503	21.34	3296	24	0.73	186	5.98
11	2899	116	4.17	619	27.15	3312	16	0.49	415	14.33
12	3101	202	6.67	877	39.43	3648	336	10.14	811	28.59

月份＼城市	广州					深圳				
	价格指数	环比增额	环比增幅(%)	同比增额	同比增幅(%)	价格指数	环比增额	环比增幅(%)	同比增额	同比增幅(%)
1	1335	-18	-1.33	-144	9.74	1994	7	0.35	-427	-17.64
2	1329	-6	-0.45	-180	-11.93	2083	89	4.46	-266	-11.32
3	1391	62	4.67	-95	-6.39	2164	81	3.89	-219	-9.19
4	1441	50	3.60	-59	-3.93	2249	85	3.93	-64	-2.27
5	1453	12	0.83	-15	-1.02	2211	-38	-1.69	-150	-6.35
6	1491	38	2.62	20	1.36	2278	67	3.03	30	1.33
7	1599	108	7.24	155	10.73	2535	257	11.28	371	17.14
8	1620	21	1.31	195	13.68	2388	-147	-5.80	264	12.43
9	1618	-2	-0.12	205	14.51	2483	95	3.98	418	20.24
10	1648	30	1.85	252	18.05	2513	30	1.21	422	20.18
11	1684	36	2.18	320	23.46	2518	5	0.20	513	25.59
12	1718	34	2.02	365	26.98	2619	101	4.01	632	31.81

注：所有指数以 2004 年 12 月为基期，以北京二手房价格基期指数 1000 点为基准。

资料来源：中国指数研究院二手房研究中心发布的各城市月度价格指数报告。



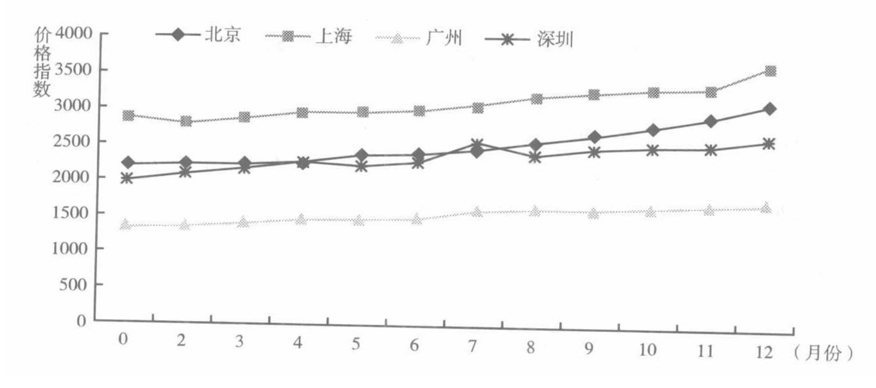


图 1　2009 年 4 个城市二手房价格指数变化折线

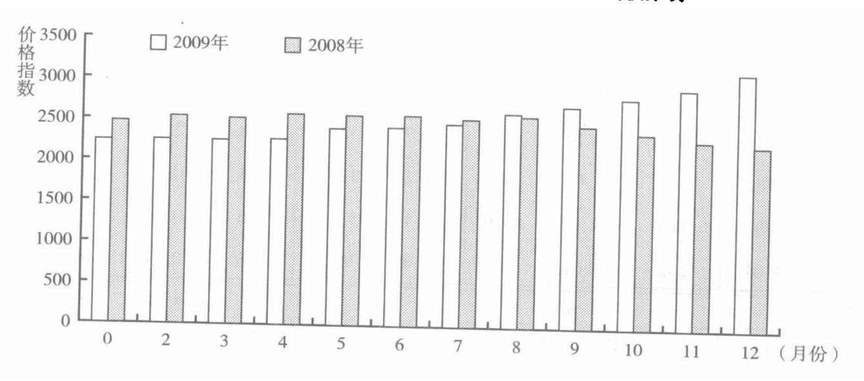


图 2　北京二手房价格指数 2009 年与 2008 年对比

（二）房地产经纪行业健康回暖的成因探析

1. 住房刚性需求的拉动

2008 年我国的房地产交易市场总体上处于低迷状态，部分交易需求被暂时抑制，消费者普遍处于持币待购或持币观望状态，与快速消费品或消耗品不同，房地产的购买需求在绝大多数情况下不会因暂时的抑制而消失，反而会在暂时的抑制后阶段性集中释放，形成所谓的“井喷”，这也是在以往各次调控中消费者持币待购后最终经常导致房价集中上涨的原因之一。相对于投资型购房及改善型住房需求而言，消费者对于婚房、初次置业等购房需求的刚性更为明显，这种需求几乎不会因为暂时的抑制而改变或消失，在阶段性的抑制之后也必然出现集中性的释放。这种释放体现在一手房的交易中，也体现在二手房及房屋租赁的交易

中，在一定程度上而言，刚性住房需求的释放在二手房及房屋租赁交易中体现得更为明显。之所以谈到这些需求是“刚性”的，就说明这些消费者对于房屋居住有现实的、强烈的需求和渴望。而目前在房屋预售制度下，消费者在一手房交易中买到的基本上是期房，而不是现房，购买之后并不能立刻满足消费者对于住房的需求。而在房地产经纪市场中，客户通过购买行为或租赁行为得到的是现房，可以立即满足其居住需求。因此，刚性住房需求的集中释放对于房地产经纪市场中的需求拉动具有极为重要的作用，这也是在2009年一二季度我国多数城市的房地产经纪市场得以迅速回暖的重要原因之一。

2. 一手房价格上涨过速的推动

2009年全国各大主要城市的房地产市场总体上交易活跃，一手房价格上涨迅速，在多个市场中都出现了房价上涨70%～100%甚至更大幅度的局面，这样的局面在一定程度上把消费者推向了房地产经纪市场。一方面，就平均水平来说，在同一区位、品质相同或相似的项目上二手房的交易价格基本上为一手房价格的80%左右，因而二手房普遍具有价格优势；另一方面，一手房的价格由房地产项目的开发商制定并根据市场行情随时调整，而作为二手房交易主体之一的房屋出售者往往由于信息占有的不对称性及不完整性而对于市场交易价格变化情况的掌握具有一定的时滞性，由于精力及信息占有程度有限，二手房出售者往往不能以最及时、最准确的方式掌握到市场交易的最新价格，不仅如此，为了实现迅速交易，同时考虑到原购房价格较低的情况，多数二手房出售者在主观上也愿意接受以稍低于当前市场平均水平的价格实现交易；因而，在一手房价格迅速上涨的情况下，二手房的交易价格与一手房的交易价格的价差会被进一步拉大，这也使得二手房的价格优势更加明显。此外，对于因一手房价格上涨过快而买不起房的消费者而言，租房成为一个无奈的选择，这种对于房屋的租赁需求也在一定程度上拉动了房地产经纪市场的繁荣。总之，2009年，一手房价格的快速上涨也拉动了房地产经纪市场的回暖。

3. 前期积累的大量供给集中释放

在房地产价格快速上涨周期内自然会产生很多的投资型购买行为，客户购买房屋的目的就是为了在价格上涨后出售，通过房地产经纪交易实现增值。这部分购买行为在行为发生的同时，就注定为房地产经纪市场产生了供给。在2007年及以前几年的房地产市场，各大中型城市房地产价格普遍上涨过快，因而产生了

大量的投资型购买行为，这就为房地产经纪市场产生了大量的供给；而2008年又是包括房地产经纪市场在内的整个房地产市场比较低迷的一年，前期产生并遗留下来的大量供给在2008年内并没有得到充分的释放。无论在哪个行业中，投资收益期都是投资者在考虑投资收益时所要考虑的重点问题，投资收益期过长，在一般情况下会导致年投资收益的降低并带来一定的投资风险。因此，在经历了2008年房地产经纪市场的沉寂、2009年市场回暖后，房地产交易价格再次上扬时，原投资型购买者纷纷拿出房源，为市场提供了大量的供给。因此，2009年的房地产经纪市场中，不仅仅是经过阶段性积累的需求集中释放的一年，同时也是经过阶段性积累的供给集中释放的一年，这也在房地产经纪市场中形成了供销两旺的局面，并最终奠定了2009年我国房地产经纪市场健康回暖的基础。

4. 政策的刺激

近年来，为了保证房地产业的健康发展，我国中央和地方各级政府多次推出了大量的政策来进行市场调控，虽然有些政策执行的效果与制定的目的并不完全一致，但各项政策所释放出来的调控市场的信号在一定程度上影响着消费者的信心和购买行为。2009年的“两会”期间，温家宝总理在《政府工作报告》中明确提出“对符合条件的第二套普通自住房购买者，比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策；对住房转让环节营业税，按不同年限实行有区别的税收减免政策”。这两项政策对我国房地产经纪行业在2009年的发展起到了重要的作用。

首先，就贷款政策而言，首付高、利率高一直是困扰二手房交易的一个重要问题，贷款政策的松动则无疑是一项重大利好消息。2009年全年所实行的低利率政策也在很大程度上促进了包括二手房交易在内的整个房地产交易市场的繁荣发展。其次，营业税的减免政策对于活跃二手房交易也产生了深远的影响，特别是2009年所执行的登记办证满两年即可免征营业税的优惠政策对于活跃二手房市场交易起到了重大的促进作用，在2010年1月1日起营业税免征由登记办证满两年恢复至五年的消息传来后，2009年底的二手房交易异常活跃，许多卖家均赶在这一新政执行前快速出手，2009年的11、12月份由传统的二手房交易淡季一下子旺了起来，许多城市的二手房价格指数在2009年12月均实现了同比上涨30%～40%。再次，国家在房地产交易领域推出的各项积极政策进一步坚定了消费者的信心，鼓励了消费者的购买行为。



二　房地产经纪行业地位的战略转变

2009 年我国房地产经纪行业在经历着迅速回暖、健康发展的同时，其行业地位也在悄悄地发生着一系列的转变。

（一）二手房交易占全部房地产交易比重迅速上升

在我国，房地产经纪行为自古有之；新中国成立后，因住房福利制、公有制使得房地产经纪行业一度因失去生存空间而暂时消失；20 世纪 80 年代末，在广东等地便出现了学习香港、模仿香港而创建房地产经纪公司、从事房地产经纪行业的现象，但这一阶段主要还是我国新时期房地产经纪行业启蒙、复苏和初步发展的阶段；直到 90 年代中期开始，部分地区开始成立行业协会，规范了房地产经纪行业的运作以及房地产经纪企业的经营行为，并为新阶段下房地产经纪行业的发展指引了方向，房地产经纪行业才在神州大地上如雨后春笋般成长起来。直至 1999 年，我国二手房交易占全部交易的比重并不高，在上海、广州、深圳等城市也只有 20% 左右；十年来，我国房地产经纪行业持续快速、健康地发展，目前，二手房交易所占比重已迅速上升，在深圳、上海等城市几乎占了总交易量的半壁江山，房地产经纪行业作为整个房地产业的一个分支，其地位已发生战略性转变。

表 2 及图 3 反映了北京、上海、广州、深圳 4 个城市近年来二手房交易所占比重的变化发展情况。

表 2　4 个城市二手房交易所占比重（2005 ~ 2009 年）

单位：%

年份	北京	上海	广州	深圳
2005	29.3	46.8	40	46.7
2006	32.3	38.9	40.3	52.9
2007	37	37.2	48.2	65
2008	42.8	42	45	47.4
2009	41.8	46.6	45.3	57.7

资料来源：中原集团研究中心。

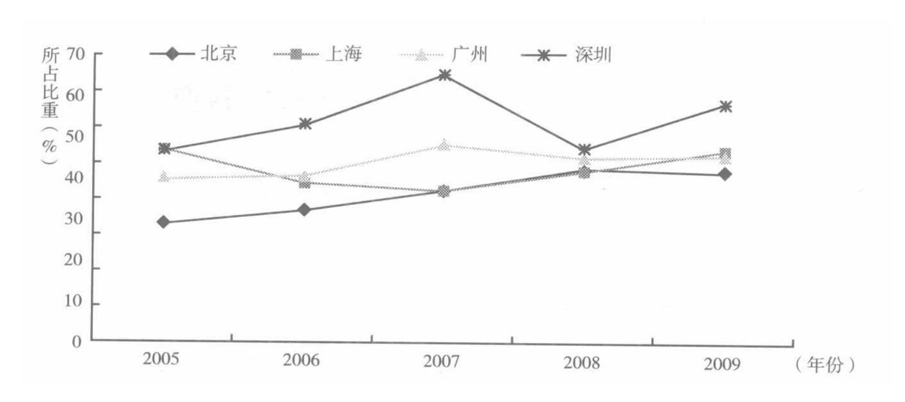


图3　4大城市二手房交易所占比重变化趋势（2005～2009年）

（二）房地产经纪行业比整个房地产业更为迅速地反映经济发展的变化

在2009年国家刺激经济发展的各项措施出台后，各个行业或直接或间接地受益于此，整个房地产业以及房地产经纪行业也因此而回暖及快速发展。在这个过程中，我们发现，房地产经纪行业对于政策信号及国家鼓励措施的反应更明显，更为迅速和直接地反映了整个经济发展的变化情况。图4表现了上海市2009年城市房地产综合指数及二手房价格指数的变化情况。

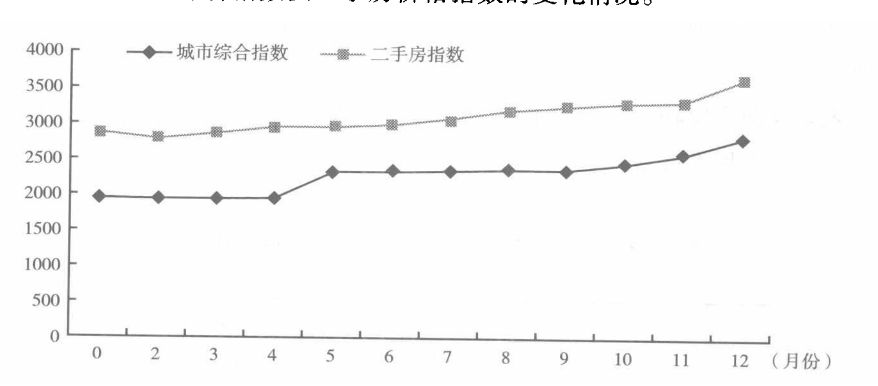


图4　上海市2009年城市房地产综合指数及二手房价格指数的变化趋势图

从图4中我们可以看到，首先，二手房指数与城市房地产综合指数的总体变化趋势是一致的，体现了房地产经纪行业作为整个房地产业的一部分，其发展趋势与整个房地产行业的发展情况息息相关；其次，二手房指数比城市综指更早地

企稳回升，体现了房地产经纪行业对政策信号的反应更早、更迅速；最后，二手房指数比城市综指变化更为平稳，也标志着在我国房地产经纪业在 2009 年的回暖发展中更为健康，我国房地产经纪行业发展正逐渐走向成熟。

三 房地产经纪行业发展中存在的问题

2009 年，我国房地产经纪行业发展总体上是健康、平稳的；同时，我国房地产经纪行业经过多年的发展，正逐渐克服行业中原来所存在的种种问题，正逐渐走向成熟；但不可否认的是，作为一个快速发展中的行业，我国的房地产经纪行业还存在着部分尚待解决的问题，这些问题在 2009 年主要体现在以下几个方面。

（一）经纪企业抗风险能力普遍不强

设立房地产经纪企业所需要的资金、技术要求不高，这是我国目前房地产经纪行业存在的一个现实，这也导致了房地产经纪企业一般规模较小、资金少、普遍缺乏核心竞争力、企业的“不可复制”优势不足、同质性强等特点，并最终导致经纪企业的抗风险能力不强。在“风雨飘摇”的 2008 年，许多经纪企业还在苦苦支撑，但 2009 年初成为许多经纪企业最终未能撑过去的“黎明前的黑暗”，在经纪企业结构性泛滥的一些城市中，2009 年初，实际经营的经纪企业数量迅速大幅减少，这与这些企业的抗风险能力不强、核心竞争力差有直接的关系。

（二）行业中长期发展缺乏规划和动力

房地产经纪企业抗风险能力普遍不强才更需要行业主管部门为行业发展提供更为科学的规划。限于缺乏对宏观经济形势的把握，房地产经纪企业普遍无法及时掌握宏观经济形势的变化，经纪机构设置的数量受市场情况影响很大。而单纯依靠市场信息反馈总是存在着反馈延迟以及反馈放大的问题，极易导致投入无效、社会及企业资源浪费的情形。而从行业的中长期发展来看，另外一个非常重要的问题，就是从业人员队伍培养的问题。目前，谈房地产经纪行业问题者，几乎无不谈“提高从业人员素质”的问题，而关于整个从业人员团队培养的问题，绝不仅仅是一个“提高从业人员素质”的简单问题，也不是一个仅仅依靠房地产经纪企业内部培训和选拔就可以解决的问题，而是要从长远的角度、战略的高度，为行业的发展培养

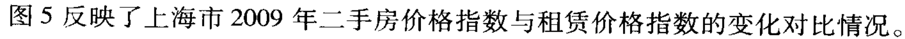
出专业的后备人才团队和梯队。缺乏专业人员梯队、缺乏人才培养的规划和方案、方法，是制约行业中长期发展、使得行业中长期发展动力不足的一个关键问题。

（三）房地产经纪企业普遍缺乏品牌意识

研究和讨论我国房地产经纪行业发展问题者常常会提出“诚信问题”、“企业管理问题”、“从业人员素质问题”等一系列问题，而这些问题的背后，真正隐藏着的是房地产经纪企业普遍缺乏品牌意识的大问题。房地产经纪企业要形成真正的核心竞争力、提高企业的抗风险能力，归根结底要增强品牌意识、树立品牌形象，改善从业人员结构、提高企业管理水平、树立诚信形象、增强消费者对经纪企业品牌的信任度与认可度，形成规模优势与品牌效应，才能最终获取社会信任，受到消费者的青睐。

（四）租少售多、存量巨大的结构性问题日益突出

就“租”与“售”的房地产经纪两大业务而言，目前我国的房地产经纪行业中的“租赁”市场发展还不够充分，“租”少“售”多的局面还没有改善。本轮国际金融危机以来，房地产租金收益一路走低；在2009年一季度二手房买卖交易量与交易价格迅速回暖时，租赁市场的交易量有所回升，但租赁价格（特别是住宅的租赁价格）未得到明显提升。此外，前期投资性购房需求较多而导致的住宅存量较大的问题在2009年未得到明显改善，存量巨大、流通率低的问题也是我国房地产经纪市场亟待解决的结构性问题之一。


图5反映了上海市2009年二手房价格指数与租赁价格指数的变化对比情况。

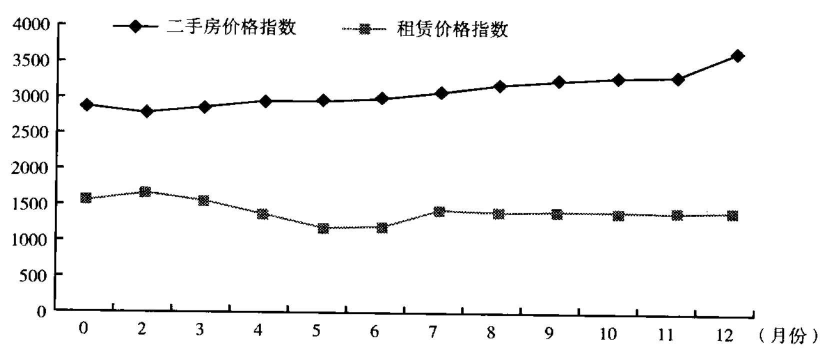


图5　上海市2009年二手房价格指数与租赁价格指数变化趋势对比



四　房地产经纪行业在国民经济中更为积极的作用

在欧美等发达国家的房地产市场上，二手房是房地产交易市场中真正的主导者，二手房交易量可以占这些国家整个房地产市场交易总量的 80% 左右，而在我国这个比例正逐步提高，房地产经纪行业在整个国民经济中的重要作用也逐渐显现出来。

（一）解决当前我国人民群众安居问题的重要保障

房地产经纪行业在整个房地产业乃至整个国民经济中都具有十分重要的地位和作用。人民“安居乐业”是一个国家进步和发展的重要标志和目的所在，而作为“安居”衡量标准之一的家庭居住条件，既是人们生活水平高低的重要标志，也是社会长治久安的重要保证，“安居”问题的解决有赖于住宅产业的健康发展。国务院也曾在文件中正式充分肯定了以住宅产业为主的房地产业在拉动经济增长和提高人民生活水平方面所发挥的重要作用，明确作出了“房地产业关联度高、带动力强，已经成为国民经济的支柱产业”的论断。住宅产业的健康发展需要住宅增量市场、存量市场以及租赁市场的有效联动。如果没有存量和租赁市场的配合，住宅增量市场也就没有了持续发展的推动力。由此可见，房地产经纪市场作为解决家庭“安居”问题的重要渠道之一，在房地产市场中具有十分重要的地位，在形成合理住宅消费结构、促进住宅流通以及保障整个房地产市场良性循环等方面均具有十分重要的作用。

当前，我国人民群众的基本住房需求与部分城市房价上涨过快之间的矛盾已显得日益突出，国务院总理温家宝也多次在不同场合谈及房价及满足人民群众住房需求的问题。解决这个问题，很重要的一点就是要盘活现有的存量房，以增加供给、平抑房价，盘活存量房所带来的供给增加要远比增加土地供给来得更直接；同时，繁荣房地产租赁市场，可阶段性地解决人民群众的住房需求。对于大家所关注的保障性安居工程，也需要房地产经纪的介入和盘活，以使得经济适用房的再上市交易活跃起来，原来购买经济适用房的人在经济条件改善后可以购买商品房，空出来的经济适用房可以再上市以满足更多人的购房需求。无论是二手房买卖、保障性住房的再上市还是租赁市场的繁荣都需要房地产经纪行业的迅速发展。

（二）透过金融危机看房地产经纪行业更为重要的作用

1. 金融危机对房地产经纪行业的影响

众所周知，本轮国际金融危机引发于美国的次贷危机，可以说，在一定程度上是产生于房地产金融领域的，也与房地产经纪行业息息相关；存量房的过度流通使得房地产的投资属性被过分夸大，房地产的泡沫使得过分放大的金融衍生产业面临崩盘，一系列的恶性循环和非理性的投资与投机形成了美国的次级贷款危机，并最终酿成了这场袭卷全球的金融危机。

同时，本轮国际金融危机对房地产经纪行业也造成了巨大的打击，实力较差的房地产经纪企业纷纷倒闭、破产和转投其他行业，行业退出像恶疾一样流传着；而在这背后，更是购房者购房需求的大幅下降，消费能力下降、持币观望、缺乏市场信心都是直接影响购房需求的主要因素。此外，金融行业在自身难保的情况下势必要降低对于房地产投资的资金投放，导致房地产市场中流通的资金总量下降，并影响市场交易量与流通率。

2. 房地产经纪行业在金融危机中的表现与应对策略

在本轮金融危机中，房地产经纪行业首先采用了收缩战略，这既是市场无奈的选择，也是行业健康化发展的必经阶段。收缩带来的是行业的洗牌和市场的净化，留存下来的企业一般是资本实力雄厚、综合竞争能力较强的企业，这也在一定程度上优化了行业内企业的结构，使行业发展更健康。

与此同时，国际金融危机推动各国政府纷纷推出经济刺激政策，以图迅速缓解和摆脱危机，这些措施中很重要的一项就是信贷政策，基本上各国政府的救市政策中都包括了降息等信贷手段，以增加流通中的货币量。政府的救市措施会惠及各个行业，而最终要改变的还是问题的起源——房地产业，相对于整个房地产行业而言，房地产经纪业由于灵活性更强、反应更快而率先复苏和回暖。

3. 房地产经纪行业对金融危机的作用

从本轮国际金融危机的起源、发展及复苏的全过程，我们都可以看到房地产经纪行业对整个经济所起到的至关重要的作用。房地产经纪行业的复苏在金融危机的大背景下起到了稳定人心、树立消费者信心、引导市场良性发展等积极的作用，并为整体经济复苏提供了有效的基础保障，并最终加速整体经济复

苏的进程。

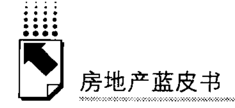
从长远的角度来看，健康的房地产经纪行业是避免类似金融危机发生的有效手段，而不健康发展的房地产经纪行业则会直接导致金融危机。因此，我们必须高度重视房地产经纪行业的发展，促进其健康发展、解决其自身发展的结构性问题、避免其完全自由发展的盲目性，这既具有现实意义又符合长远利益要求，一方面有利于当前整体经济快速走出金融危机，另一方面可以预防和避免再次发生类似危机。

五　2010 年房地产经纪行业发展预测

（一）房地产经纪行业发展环境预测

在 2009 年，我国的房地产行业发展的政策环境相对宽松，包括信贷政策在内的多项政策均鼓励了房地产行业的发展，而经过一年来的快速发展，部分城市房价过高、发展过快等结构性问题再次凸显出来，因而，在 2010 年国家在相关政策方面必然会适当收紧。而纵观国民经济发展全局，从国际到国内，还没有完全走出金融危机，在脆弱的复苏阶段，政府也不可能出台过度的激烈措施去遏制房地产行业的发展；一旦房地产业崩盘，将对整个国民经济复苏极为不利，政府制定及执行政策时一定会对此予以考虑。因此，从宏观政策的角度看，应以引导房地产行业健康发展为主，这样才会最终有利于整体经济全面复苏并走出金融危机。从这个角度来看，2010 年，整个房地产行业以及房地产经纪行业发展的政策环境是乐观的。

可以预见，国家在房地产行业的相关政策将以鼓励和支持第一套住房、保障性住房并打压投资性购房为主。具体来看，对于第一套住宅、保障性住房的购买行为将继续给予利率、税收等政策方面的优惠，而对于第二套及以上住宅及非住宅的信贷政策将适度收紧，从 2010 年 1 月 1 日开始实施的二手房交易营业税免征年限恢复至登记办证满五年的政策，也将对二手房交易市场产生一定的负面作用；如果物业税得以开征的话，则将会进一步抑制投资性购房行为。



（二）房地产经纪行业市场发展前景预测

从最近的土地交易情况来看，土地的楼面地价还在继续上扬，这几乎决定了几年内的房价不会大幅下降，甚至于会基本保持继续上涨的趋势。一手房价格的上涨对于二手房市场的繁荣是有很强的拉动作用的，在一手房价格不断上扬的经济区间内，二手房交易很容易形成持续的价格优势，交易价格与交易量有望双双上扬。因此，2010 年房地产经纪行业的市场前景整体上是乐观的。

一手房交易价格的不断上涨也把更多的有购房需求的人群推向了房地产经纪市场，面对高昂的房价，部分支付能力稍弱的人群则只能选择价格稍低的二手房或是干脆以租房的方式解决；这将为房地产经纪市场带来持续稳定的需求。而前期积累的大量的存量房则为房地产经纪市场提供着巨大的供给，因而，在 2010 年，房地产经纪市场总体上将继续保持供需两旺的良好局面。

（三）房地产经纪行业发展方向预测

2010 年，我国的房地产经纪行业将朝着以下几个方向继续健康发展。

（1）从行业的自身发展来看，房地产经纪行业的行业结构将不断优化，行业布局将更加合理，房地产经纪行业企业设立与解散将更加理性，行业企业的市场竞争力将不断加强。

（2）从政府管理的角度来看，房地产经纪行业的准入制度将更加完善，经纪企业与经纪人的准入要求会逐渐提高，政府主管部门对于行业发展的规划将更加科学和完善。

（3）随着经纪人资格国际互认工作的推进，房地产经纪行业的国际化合作将继续不断加强。

（4）从房地产经纪行业的内部结构来看，租售业务比重将适当调整，“租少售多”的局面将有一定程度的改变，租赁在整个房地产经纪业务中所占的比例将获得一定的提升。

（5）从行业的社会职能来看，房地产经纪行业对于保障民生、解决百姓住房需求问题的职能将进一步得到加强。

总之，我国的房地产经纪行业将在国民经济健良发展、人民安居乐业等诸多方面发挥越来越重要的积极作用。

China real estate broking in 2009

Abstract: By the positive impact of the policy, and factors such as the collective release of the accumulated demands of house-buying, the real estate brokerage industry is rapidly warming and healthily developed, in 2009. This is mainly driven by the strong demand for house-buying, the rapid rises of the new house prices, the collective release of the accumulated supply of houses, and the positive impact of the policy. With the healthy development of the real estate brokerage industry in 2009, a series of changes is also quietly taking place in the status of the real estate brokerage industry. On one hand, the second-hand housing transactions accounted for about 50% of the total real estate transactions in some cities, on the other hand, the real estate brokerage industry reflects the changes in national economic development more quickly than the entire real estate industry. China's real estate brokerage industry will play an increasingly important and active role in the healthy development of the national economy, people's happiness, and many other aspects.

Key Words: Real estate brokerage; Financial crises; Second-hand housing market

2009年中国物业管理的发展、热点问题及完善措施

叶天泉　叶　宁*

摘　要：2009年是中国物业管理的挑战年，面对突如其来的金融危机对物业管理行业的影响，全行业坚定信心，迎难而上，在危机中寻找机遇，在困难中创造希望，保持了平稳较快的发展势头，向社会展示了一个积极向上的行业形象。但不容忽视的是，在物业管理发展过程中，一些深层次的矛盾和问题不断显现，完善物业管理已成为行业亟待研究和解决的重大课题。本文对2009年行业发展作了阐述，对热点问题进行了剖析，对完善物业管理提出了对策措施。

关键词：亮点　热点　物业管理

2009年是中国物业管理的法制完善年，《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（以下简称《建筑物区分所有权纠纷解释》）和《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（以下简称《物业服务纠纷解释》）的公布实施，对妥善解决物业管理中的纠纷，有效化解物业管理中的矛盾，规范物业管理主要涉及的业主与物业服务企业双方行为具有重要的指导意义。2009年是中国物业管理挑战年，面对金融危机对物业管理行业的冲击，全行业坚定信心，迎难而上，经受了历练和考验，仍以较快的速度向前发展。2009年也是中国物业管理的考验年，发展与创新、困难与希望、危机与转机充斥着中国物业管理业。

---

* 叶天泉，辽宁省住房和城乡建设厅，中国物业管理协会行业发展研究中心研究员；叶宁，北京林业大学，研究生。

一　2009 年中国物业管理发展的新亮点

1. 最高人民法院出台两部司法解释

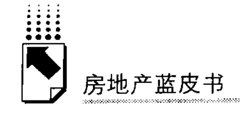
2009 年 5 月 24 日，最高人民法院公布了《建筑物区分所有权纠纷解释》和《物业服务纠纷解释》，并于同年 10 月 1 日起施行。两部司法解释涉及建筑物区分所有权及物业服务纠纷案件审判实践中的若干问题，包括业主身份的界定、专有部分和共有部分的划定、车位和车库纠纷的处理，住改商纠纷、物业费纠纷、物业服务合同的解除及相应纠纷的处理等，具有很强的针对性，对业主与物业服务企业的不当行为均有较强的约束，对一些在物业管理活动中频繁发生诉讼，但在审判实践中难以判决的热点、难点问题提供了审判依据，提升了《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）等法律规定的可操作性，对于妥善处理物业管理中的纠纷，有效化解物业管理中的矛盾，规范物业管理行为具有重要的指导意义。

2. 住房和城乡建设部出台《业主大会和业主委员会指导规则》

2009 年 12 月 1 日，住房和城乡建设部出台了《业主大会和业主委员会指导规则》（以下简称《指导规则》）。《指导规则》对业主大会的召开、权利和义务，业主委员会的选举产生、职责，以及对业主大会和业主委员会的指导监督等均作了明确规定。《指导规则》的颁布，对于规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权利必将发挥重要的作用。

3. 最高人民法院公布《建立健全诉讼与非诉讼相衔接的矛盾纠纷解决机制的若干意见》

2009 年 7 月 29 日，最高人民法院公布了《最高人民法院建立健全诉讼与非诉讼衔接的矛盾纠纷解决机制的若干意见》（以下简称《意见》），在《意见》中，最高法院首次明确了“行业调解组织”的法律地位，积极鼓励并支持行业协会建立健全调解相关矛盾纠纷的职能和机制。《意见》明确了经行业组织调解后达成的具有民事权利义务内容的调解协议的民事合同性质，并规定经行业组织调解达成的调解协议，当事人可以申请有管辖权的人民法院确认其效力。《意见》的发布实施，进一步确立和增强了行业协会的行业调解职能，为建立健全物业管理行业乃至全国各行各业纠纷调解机制提供了法律依据。《意见》在有效



调解物业服务纠纷、构建和谐物业管理以及提高中国物业管理协会公信力和影响等方面都具有积极的意义。

4. 中国物业管理协会下发“三保一促”通知

为贯彻落实2009年3月6日温家宝总理在《政府工作报告》中提出的“大力发展社区商业、物业、家政等便民消费”的精神，2009年4月10日，中国物业管理协会（以下简称中物协）下发了《关于进一步发挥物业管理行业在“保增长、保民生、保稳定、促就业中积极作用的通知》（以下简称《“三保一促”通知》）。《“三保一促”通知》全面分析了当前物业管理的形势、困难和压力，向全行业发出了“认真学习两会文件，增强行业社会责任；研究经济形势对行业的影响，采取有效措施稳定项目；切实改善服务，继续扩大物业管理覆盖面；积极创造就业机会，适时抓好人才储备；努力维护社区稳定，共同构建和谐社会；加大行业宣传力度，树立行业良好形象”的号召。《“三保一促”通知》一发出，就得到了全行业的积极响应，在行业内迅速掀起“三保一促”的热潮，向社会展示了一个积极向上的行业形象。

5. 中物协被评为全国首批3A级行业协会

2009年6月，中物协在民政部组织开展的“全国性行业协会商会评估中”，被评为全国首批84家行业协会3A级协会之一。这是对中物协建会十年来工作的充分肯定，也是对加强协会自身建设，进一步提高行业发展力，努力做好会员服务工作的鼓励和鞭策。

6. 中物协举行“经济形势与行业发展”论坛

2009年4月17日，中物协二届二次常务理事会暨“经济形势与行业发展”论坛在杭州举行。论坛围绕“经济形势与行业发展”的主题，进行了深入、前瞻的思辨、讨论和分析，对于在当前经济大背景之下，物业管理行业和业界企业如何应对困难，自我调整，实行行业和企业的可持续发展，提出了许多有见地的建议和观点，特别是提出了许多可借鉴的思路和做法，并就诸多问题达成了共识。来自全国包括香港、澳门在内的26个省市的中物协常务理事、部分城市的主管局长、行业协会会长以及新闻媒体记者共300余人出席了论坛。此次论坛，对于进入关键发展阶段和变革时期的中国物业管理行业，将产生积极而深远的影响。

7. 中物协物业维修资金研究专业委员会成立

2009 年 7 月 8 日，由中物协主办的中物协物业维修资金研究专业委员会（以下简称专委会）成立大会在成都举行。会议听取了《中国物业管理协会物业维修资金研究专业委员会工作报告》，审议并通过了《中国物业管理协会物业维修资金研究专业委员会工作规程》，选举产生了专委会组织机构及组成人员。专委会的成立，对于贯彻实施住宅维修资金制度，加大维修资金监管力度，促进维修资金正常使用，推进各地维修资金的管理将发挥重要的作用。

8. 《部分物业服务企业履行社会责任调查报告》出炉

2009 年 4 月，由中国物业管理杂志社、城市开发·物业管理杂志社和中国城市房地产网联袂组织的《部分物业服务企业履行社会责任调查报告》出炉。此次调查以发放问卷的方式，对行业部分品牌企业进行了调查。调查结果显示，被调查的企业 2008 年 100% 参与了社会责任有关的协会或联合会等机构；100% 有专门的部门负责企业社会责任的相关工作；57% 的企业有明确的企业社会责任目标；100% 的履行《物业服务合同》，做合格的企业公民等；有 46% 的企业实践企业社会责任的监督监测制度；有 2% 的企业公开发布了承担社会责任报告；100% 的企业在 2008 年中，无因服务质量问题发生诉讼的案例；100% 的企业照章纳税。调查结果说明，我国物业管理的品牌企业正在成为自觉履行诚信承诺，主动承担社会责任的行业骨干。

9. 北京在全国率先实行物业服务企业动态监督管理

2009 年 6 月 2 日，北京市建委出台了《北京市物业服务企业资质动态监督管理暂行办法》（以下简称《办法》）。《办法》规定从 2009 年 6 月 1 日起对本市的三级及三级以上资质物业服务企业，实行动态“打分”管理。物业服务企业如出现违规行为，将被扣分，如物业服务企业被扣 6 分以上，主管部门将对其提出书面警示，责令限期整改，限改期间不得参加示范项目考评；扣 9 分以上时，将约谈该企业法人，予以行政告诫，一年内企业不得升级；扣满 12 分以上时，市主管部门将核查该企业的资质条件，并一年内不得承接新物业项目，不符合资质条件的，还将降低资质等级或吊销资质证书。《办法》的出台，不仅受到广大业主的普遍欢迎，而且在行业内引起积极反响。

10. 深圳首家全国性的股份制物业管理集团成立

2009 年 5 月 18 日，首家全国性的股份制物业管理集团——长城物业集团正

式成立，同时对沿用了22年的企业Logo进行更换，启用全新的企业视觉形象识别系统。集团核心企业深圳市长城物业管理股份有限公司更名为长城物业集团股份有限公司，其业务领域覆盖了全国22个省市，全委托物业管理面积超过了2000万平方米。长城物业通过对其服务的遍布22个省市的项目全面升级服务体系，在成立集团之际，对近200个项目进行了顾客需求及生活方式研究，在重新识别顾客当前和未来的需求与期望的基础上，打造“标准化、专业化、活性化”的物业服务组织。长城物业旨在通过该战略举措，为业主提供“安全、整洁、完好、温馨”的物业服务，并以全新的物业服务定义和引领社区生活方式，为业主带来全新的服务体验。

二　2009年中国物业管理热点问题剖析

1. 全球金融危机对物业管理行业的影响

2008年秋天，百年一遇的金融危机从美国逐步蔓延到全球，从金融体系延展到了实体经济，中国经济也受到了严重的影响，作为国民经济重要支柱产业的房地产业是受到重创的行业之一。因受金融危机的影响，2008年不仅房地产开发完成投资、土地购置面积和商品房新开工面积大幅减少，而且房地产竣工面积和销售面积明显下降，全年全国商品房竣工面积同比下降3.5个百分点，其中竣工住宅面积同比下降4.2个百分点，全年商品房销售面积仅为6.2亿平方米，同比下降19.7个百分点。由于房地产业在金融危机中遭受重创，使处于房地产业末梢的物业服务业也受到了波及，新接管房屋面积明显减少，部分管理工业区、科技园和商业写字楼的物业服务企业，因租赁房屋企业的倒闭或无法正常经营，出现了退租或拒交物业费的现象，造成物业服务企业经营收入受到影响，使原本困难的物业服务行业更加举步维艰。

面对突如其来的金融危机，全国物业管理企业积极响应中物协的号召，万众一心，迎接挑战，积极应对，共渡难关，向社会展示了一个积极向上的行业形象。

在过去的一年里，中国物业人充分分析金融危机给行业带来的冲击和困难，审时度势，因势利导，在危机中寻找机遇，在困难中创造希望，向管理要效益，以服务拓市场；认真履行《物业服务合同》（以下简称《合同》）的约定，大力

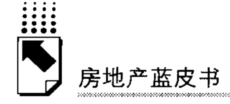
提升服务质量，以满足业主的需求，增强消费者的认可度；采取有效措施降低企业成本，整合资源，拓展多种经营，寻找利润的新空间；苦练内功，谋求企业长远发展；在加强内部制度建设，探索市场细分，精简结构与冗员，推行标准化管理与专业服务分包、增强技术创新实力和提高核心竞争力等方面进行了积极的探索和大胆的实践。

令人欣喜的是，2009 年上半年中国房地产业就出现了回暖的迹象，下半年继续向好，为物业管理行业战胜危机，提供了转机。经过全行业 350 万物业人的不懈努力，到 2009 年底全行业基本摆脱了困境，渡过了难关。

值得一提的是，物业管理行业很快就会从金融危机的阴影中走出，但切不可忘记金融危机给行业带来的影响和冲击，企业在任何时候都要苦练内功，不断提高自身素质和服务质量，只有这样，即使再遭遇房地产业的“严冬”或外界环境再发生怎样变化，物业服务企业都能迎接挑战，战胜困难，立于不败之地。

2. 关于物业费被法院判决打折交纳的问题

2008 年以来，在我国的北京、上海、天津等城市出现了多家法院在审理物业服务企业与业主拖欠物业费的案件中，以企业存在瑕疵为由，判决业主打折支付物业费。进入 2009 年，法院判决打折交纳物业费的案件有增无减。而此前，法院在审理类似案件时，只要物业服务企业不存在重大违约行为，一般都会判业主全额交纳物业费。对于这一重大变化，立即在物业管理行业内引发了强烈反响，并由此引发了一场大讨论。其争论的焦点，就是在物业服务企业诉求人民法院追索物业费案件中，业主提出物业服务企业有瑕疵，物业费应酌减要求，人民法院是否应予支持。综合争论的观点有三：其一，持肯定观点的人认为，法院在审理中，应当坚持质价相符的原则，即物业服务企业提供的服务应与服务标准相适应，不得出现多收费少服务的现象，如物业服务企业有瑕疵，应当酌减物业费。其二，持否定观点的人认为，法院的这种判决不合理，因为服务存在瑕疵有些不完全是物业服务企业导致的，如此判决会让物业服务企业的处境更加艰难。持否定观点的人还认为，如果法院判决物业费打折，必然造成侵害其他业主的利益，造成物业服务企业收入减少，没有相应的资金支撑，物业服务企业自然难以保证《合同》约定的服务水平。而物业服务水平下降之后，又会有更多的业主拒绝交纳物业费，这就形成了一个恶性循环。其三，持第三种观点的人则认为，



法院判决服务存在瑕疵物业酌减物业费，对行业发展来说是件好事，引起企业及员工重视业主需要，不断完善物业服务，在提高专业能力的同时，建立与业主沟通机制和服务公开机制，促进行业整体服务水平的提升。

正值大讨论争论不休之时，2009 年 5 月，最高人民法院公布了《物业服务纠纷解释》，规定“物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或者法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务，业主请求物业服务企业承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任的，人民法院应予支持。”对此规定，最高人民法院民一庭负责人在答记者问时的解读为“选聘物业服务企业是业主共同作出的决定，只要物业服务企业按照合同约定提供了相关服务，则物业费的交纳义务对全体业主而言都是均等的。否则物业服务企业的稳定性和确定性将会被彻底打破。除非管理规约或者物业服务合同等有另外的规定或者约定”。至此，物业费可否被判打折的问题在国家司法解释的层面上画上了句号。

值得引起注意的是，《物业服务纠纷解释》还规定“物业服务企业公开作出的服务承诺及制定的服务细则，应当认定为物业服务合同的组成部分。”为此，物业服务企业在与业主委员会或业主签订《合同》时，应当注意《合同》与管理规约、投标文件的关联性和一致性。认真研究服务内容、服务标准、服务费用和权利义务等条款，切不可将不切实际的承诺写入合同。物业服务企业在履约过程中，应严格遵守法律、法规的规定和相关行业规范规定的维修、养护、管理和维护义务，努力使服务的质量达到《合同》的标准，切实提高业主的满意度。否则，物业服务企业难免受到业主的诉求和法律的追究。

3. 物业秩序维护员流失率居高不下

近几年特别是 2009 年以来，物业管理中的秩序维护员流失率一直居不下，这不仅是物业管理行业的普遍现象，而且这种现象在逐年加剧。据 2009 年《深圳物业管理》杂志第九期载文，2003 ~ 2009 年的 6 年间，深圳地区物业服务企业秩序维护员年度流失率从 2003 年的 25% ~ 60%，到 2009 年的 8 月已升至 80%、100%、200%，个别物业服务企业的秩序维护员流失率甚至超过 300%。

物业管理中的秩序维护员为何在目前就业难的情况下频频辞职呢？究其原因：一是小区秩序维护员的安全得不到保障。虽然近年来物业管理行业从业人员

的社会地位不断提升，但从总体上看，秩序维护员的安全状况却依然令人担忧。据《上海物业管理》杂志 2009 年第四期披露，“2009 年 6 月 10 日晚，上海‘歌林春天’住宅小区因一位业主在小区绿化带内违规停车遭到劝阻，一名秩序维护员被 80 后车主殴打致死”，顿时成为社会热议的焦点。虽然“歌林春天”业主把秩序维护员打死的事件是一个特例，但业主与秩序维护员发生冲突或遭到业主辱骂和被打的现象时有发生。据《新闻晨报》2009 年 6 月 26 日刊发记者对上海 100 个住宅小区 2008 年度秩序维护员安全情况的调查结果显示，“过去一年内，曾发生保安遭殴事件的比例竟接近 100%，更有小区一周内就接连发生 4 起类似冲突，遭辱骂更是司空见惯”。因物业管理秩序维护员的纪律是打不还手，骂不还口，物业服务企业又怕得罪业主，失掉管理项目，往往秩序维护员不仅安全得不到保障，而且受到侮辱心里得不到抚平，是小区秩序维护员跳槽或流失的重要原因。二是小区秩序维护员工作及生活环境艰苦、待遇低，难升迁。眼下，在物业服务中除商务楼、写字楼、高档住宅小区秩序维护员的工作生活环境、待遇较好外，普通住宅小区秩序维护员的待遇、工资普遍偏低，大都享受城市工资最低标准，他们均处于服务第一线，直接从事维护小区安全、和谐的重要工作，每天置身于极易爆发矛盾冲突的岗位，夏日顶着烈日，冬天迎着寒风，一些小区秩序维护员住在地下室，夏天潮湿闷热，冬日寒冷，基本没有节假日，加之秩序维护员的待遇得不到改善，没有升职、调换岗位的机遇，又往往得不到业主的理解，且文化生活十分枯燥，长此以往导致他们精神比较空虚，感到没有奔头，也是秩序维护员大量流失的重要原因。

针对这种现象，怎样缓解秩序维护员流失率居高不下，又怎样使他们安心和热衷中于本职工作，使物业服务行业秩序维护员岗位相对稳定，从目前看应多管齐下。国家物业管理行政主管部门和行业协会对秩序维护员要给予关怀与关注。2009 年 10 月，国务院公布了《保安服务管理条例》（以下简称《管理条例》），明确将物业服务企业秩序维护员纳入保安服务的范围，规定“保安员依法从事保安服务活动，受法律保护”，“保安从业单位，应当依法保护保安员在社会保险、劳动用工、劳动保护、工资福利、教育培训等方面的合法权益”。国家物业管理行政主管部门应当根据《管理条例》，结合秩序维护员的实际和行业特点，制定物业管理秩序维护员管理办法，对秩序维护员的权利、义务和职责予以明确，对秩序维护员的职业岗位进行规范，以保护他们的人身安全及切身利益。物



业服务企业对秩序维护员要给予高度重视，从企业可持续发展的高度，制订秩序维护员职业发展规划和培训计划，认真组织实施，不断增强他们的专业知识、责任感和事业心。在工作上，要求秩序维护员在为业主提供优秀服务的同时，也要对他们的工作成绩多鼓励、多肯定；在生活上，要适时提升秩序维护员的待遇，改善他们的工作、生活条件和学习环境，为他们的升迁和转岗提供机遇。新闻媒体要对秩序维护员见义勇为、热爱岗位的奉献精神进行宣传，形成人人尊重秩序维护员的劳动与人格的风气。秩序维护员要有稳定的职业心态，正确看待职业机遇与发展，通过不懈的学习和工作，为其进步和发展创造条件。

只要各级物业管理行政主管部门、行业协会及社会各界共同努力，物业管理秩序维护员严重流失的现象就不难得到有效的扼制。

4. 关于降低物业服务企业税费的问题

近些年来，尤其是进入2009年，各地物业服务企业呼吁降低企业税费的呼声越来越高，全国及部分省、市人大代表、政协委员的建议或提案也逐年增加。

应当说，物业服务企业税费问题是一个老话题，早在1998年12月15日，国家税务总局就下发了《关于物业管理企业代收费用有关营业税问题的通知》，规定物业服务企业代有关部门收取水费、电费、燃（煤）气费、维修基金、房租行为，属于营业税“服务业”税目中的“代理”业务，因此，对物业管理企业代有关部门收取的水费、电费、燃（煤）气费、维修基金、房租不计征营业税。

2004年6月7日，国家税务总局又下发了《关于住房专项维修资金免征营业税问题的通知》，规定住房专项维修资金是属全体业主共同所有的一项代管资金，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造。鉴于住房专项维修资金所有权及使用的特殊性，对于房地产主管部门或其指定机构、公积金管理中心，开发企业以及物业管理单位代缴专项维修资金，不计征营业税。

2008年10月，财政部税务司在答复十一届全国人大代表“关于减轻物业服务行业税收负担的建议”中指出，“为了促进下岗失业人员再就业，国家对企业当年新招用持《再就业优惠证》人员，与其签订1年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的按实际招用人数予以定额依次扣减营业税、城市维护建设税、教育费附加的优惠。定额标准为每人每年4000元，可上下浮动20%，由各省、



自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，在此幅度内确定具体定额标准。物业服务企业符合条件的也可以享受上述优惠政策。”

2009 年 6 月 16 日，财政部税务司在答复十一届全国人大二次会议人大代表“关于调整物业管理行业给予税费政策建议”的答复中，再次对物业服务企业代有关部门收取水费、电费、燃（煤）气费、维修资金、房租不计征营业税予以明确。

应当肯定地说，国家税务总局的《通知》和财政部税务司对全国人大代表的答复，对规范物业管理行业的税收政策，合理确定物业管理行业的税目，减轻物业服务企业不应承受的税收重担，扶持行业的发展起到了一定的作用。但是，物业服务行业作为新兴行业，近年来因受生产资料价格和职工工资上涨等因素的影响，导致企业成本大幅增加，在目前收费标准偏低的情况下，不仅部分物业服务企业出现了收不抵支、严重亏损的现象，而且严重影响了行业的发展。

解决此问题，在目前情况下有两种途径：一是参照交通运输等行业的税率标准，征收物业服务企业的税收。当下，交通运输业、建筑业、邮电通信业、文化体育业和物业服务业的平均利润分别为：9% ~14%，6% ~15%，8%、8%、3% ~4%，国家对交通运输业、建筑业、邮电通信业和文化体育业的营业税征缴实行 3% 的税率，对物业服务业营业税征缴税率为 5%。从上述不难看出，行业利润率最低的是物业服务行业，但却承受着高于其他行业的营业税税率。为此，建议国家有关部门从物业管理行业，市场发育尚不成熟，物业收费标准偏低，劳动成本和管理成本不断加大的实际出发，参照交通运输等行业的营业税税率，降低物业服务企业的营业税税率，以缓解物业服务企业的困难和压力。二是解决物业企业税负偏重问题的根本办法是将增值税的征税范围扩大到所有的货物和劳务，这样既能避免重复征税，又能统一货物和劳务的流转税制度，目前国家有关部门正在进行这方面的前期研究。眼下，在国家新的征税政策尚未出台的情况下，有关部门应对物业服务企业在一定期限内，将营业税从 5% 降低到 3% 征收，帮助企业渡过难关，待物业服务市场趋于成熟，行业抗风险能力增强后再按正常税率征税，这可能是减轻物业服务企业税费负担的最佳途径。

三　物业管理存在的问题及完善措施

我国物业管理经过近 30 年的实践和发展，其巨大的社会效益、环境效益充

分展示出来，已成为城乡生产、生活不可或缺的行业。但与发达国家相比，我国物业管理还处于初级阶段，目前仍存在着很多短板，如地方物业管理立法严重滞后，规范的业主大会和业主委员会制度、质价相符的物业服务收费价格联动机制、规范有序的物业管理招投标市场尚未形成，以及物业管理理论研究体系尚未建立起来等。为此，要实现物业管理行业的又好又快发展，必须在创新发展理念，破解发展难题，完善机制、体制和制度上下工夫，用气力。

1. 加快地方物业管理立法，完善物业管理法律体系

《物权法》颁布实施后，国务院及建设部等部委先后对《物业管理条例》（以下简称《条例》）、《物业服务收费管理办法》和《物业管理企业资质管理办法》等法规、规章及时进行了修订，出台了《住宅专项维修资金管理办法》、《物业服务定价成本监审办法》（以下简称《监审办法》）和《指导规则》等规范性文件，特别是最高人民法院颁布了《建筑物区分所有权纠纷解释》和《物业服务纠纷解释》。至此，我国物业管理的法律法规框架体系在国家层面上已经基本形成。但是，在地方立法层面上，目前除上海、天津、重庆、成都、深圳、山东、辽宁、广东、吉林等省市依据《物权法》和《条例》出台或修订了物业管理条例或办法，北京、南京、浙江等省市修订或出台了《住宅专项维修资金管理办法》、《物业管理行业诚信自律公约》、《物业服务合同》、《住宅物业服务规范》、《物业服务定价成本监审办法》等一大批规章、规范性文件外，大多数省市尚未出台物业管理地方立法或未对原有的地方法规、规章或规范性文件进行修订。由于地方物业管理立法在立、改、废方面的滞后，已严重影响了行业的规范和发展。

由此看来，加速地方物业管理立法，完善物业管理法规体系仍是行业发展的当务之急。各地人大、政府及物业管理行政主管部门，应当把地方物业管理立法纳入重要议事日程，摆到更加突出的位置来抓，加快物业管理立法、修法的步伐，加速完善物业管理法规体系。地方物业管理立法完善之时，就是全国物业管理纳入依法管理的大发展之日。

2. 加强物业管理理论研究，完善物业管理理论体系

由于我国物业管理起步较晚，作为指导物业管理实践的理论研究，一直滞后于物业管理的实践，特别是近年来随着行业的快速发展，一些深层次的矛盾和问题逐步显现，亟待物业管理在理论研究的深度和广度上取得突破。

近年来，各级物业管理行政主管部门、行业协会和部分物业服务企业，已充分认识到加强物业管理理论研究的紧迫性。为了扭转物业管理理论研究滞后的局面，中物协于2008年6月成立了行业发展研究中心，这不仅是行业发展史上的一个重要标志，具有里程碑的意义，而且对于加强行业发展理论研究，建立行业科学理论研究体系必将产生积极意义和深远影响。研究中心成立伊始，就适时组成若干课题组对行业发展中的热点、难点和前瞻性问题展开专题研究，并取得了阶段性的研究成果，使还显稚嫩的物业管理理论研究出现了转机。但是，仅有国家物业管理理论研究机构是不够的，各省市都应有理论研究机构。同时，社会有关研究机构、大专院校和专业人士，也应密切关注和研究物业管理行业的发展及趋势。

物业管理理论是物业管理实践的基础和先导，没有科学的物业管理理论，难以指导行业的发展和突破。加速物业管理理论研究，应当加强以下方面工作，一要制订规划。各级物业管理行政主管部门和行业协会应从建立具有中国特色的物业管理理论体系的高度，结合行业的新形式、新任务和新特点，制订理论研究规划，并本着统一规划，分步实施，突出重点，急需先研的原则，加强物业管理理论研究的计划性，使理论研究循序渐进地进行。二要形成队伍。各级物业管理行政主管部门和行业协会要从推进物业管理又好又快发展的战略高度，将那些有理论基础，善于思考和研究问题，热衷于物业管理理论研究的人吸纳到行业研究机构中来，形成与行业发展相适应的理论研究队伍，使之适应物业管理理论研究的需要。三要完善制度。各级物业管理行政主管部门和行业协会应当建立一套完善的物业管理理论研究制度，建立必要的课题研究资金，定期召开理论研讨会和发布课题研究成果，对重大研究成果予以奖励，使物业管理理论研究形成制度化、规范化。四要坚持理论与实践相结合。物业管理理论研究必须坚持理论与实践相结合，不断用实践丰富理论，用理论指导实践。同时，物业管理理论研究要做到上下结合，使全行业形成学习理论、研究理论的氛围。五要不断取得突破。要针对我国物业管理已经进入大发展时期，只有思想大解放，才能实现理论大飞跃，才能适应物业管理大发展、快发展的需要。要用科学发展观的视角研究物业管理的发展，从而形成与我国物业管理相适应的理论体系。只有这样，物业管理理论研究才能不断取得新突破，才能为行业的又好又快发展奠定理论基础。

3. 规范物业管理招投标，完善物业管理市场

自2003年6月国务院《条例》、建设部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》（以下简称《暂行办法》）发布以来，多数省市相继出台了物业管理招标投标实施细则，进一步细化和明确物业管理招投标行为。这些法规、规章和规范性文件，对规范物业管理招投标活动，保障招投标当事人的合法权益，促进物业管理市场的公平竞争发挥了重要作用。目前，我国物业管理虽然普遍实行了招投标制度，但在招投标中仍存在诸多问题，如有的招标人不按法定程序招标，甚至出现假招标，暗箱操作，先定后招，走形式、走过场；有的在投标中，一家物业服务企业投标，串通多家企业陪标的现象时有出现；有的投标人以低于成本价格进行投标，盲目报价，竞相压价，扰乱市场秩序；有的地方保护主义严重，对外埠投标企业要求苛刻，设法将其拒之门外，使公平竞争流于形式；有的招投标代理机构专业水平不高，代理不规范，直接影响招投标的质量等。上述行为不仅直接影响了投标人的信心，而且严重影响物业管理市场化的进程。

当下，要规范物业管理招投标行为，完善物业管理市场，必须着力抓好以下工作：一是完善物业管理招投标法规制度建设。尚未出台物业管理招投标实施细则的省市，要抓紧制定出台物业管理招投标实施细则，为规范物业管理招投标活动提供制度保障。二是依法规范招投标的行为。招投标各方在招标、投标、开标、评标等各个环节都要严格按照法律、法规的规定进行。三是明确和完善招投标规则。各地要根据招投标办法、程序和规则，建立物业管理招投标信息公开机制，健全物业管理招投标专家库，专家要经过严格的培训、考试合格后持正上岗。四是规范招投标代理市场。要对物业管理招投标代理机构进行规范，将那些不具备代理条件、违法违规组织物业管理招投标的代理机构，清除招投标代理市场，从源头上净化物业管理招投标代理行为。五是切实加强招投标活动的监管。主管部门对于招投标中出现的假招标、陪标、低于成本价投标等违法违规行为，要坚决予以查处，确保物业管理招投标的公开、公平、公正，使物业管理招投标逐步走上法制化、规范化的轨道。

4. 规范业主大会和业主委员会行为，维护业主合法权益

业主大会和业主委员会建设一直是我国物业管理发展过程中的难点问题。自1994年3月，业主大会和业主委员会制度写进建设部《城市新建住宅小区管理办法》以来，国务院《条例》、《物权法》先后将业主大会和业委会制度以国家

法律法规形式予以明确。2009年12月1日，住房和城乡建设部又出台了《指导规则》。应当说，业主大会和业主委员会制度在国家立法层面上基本得到了完善。但在现实中业主大会召开难，业主委员会成立难，业主委员会运作难和对业主委员会监督难等问题，仍没有从根本上得到解决。

业主大会和业主委员会建设要走出困境，步入良性发展的轨道，关键要实现业主大会和业主委员会建设的法制化、制度化、监督化和协商化。要实现业主大会和业主委员会建设法制化，一方面要做到有法可依、有章可循。各地要依据《指导规则》制定实施细则，使业主大会和业主委员会制度更具针对性和可操作性，保证业主大会和业主委员会活动在法律的框架下运行；另一方面要做到有法必依、执法必严、违法必究。要通过建立健全法律监督和制约机制，使业主大会和业主委员会活动置于强有力的监督之下。要实现业主大会和业主委员会建设制度化，就必须从业主大会筹备到召开、业主委员会产生到运行的全过程建立一套完善的、切实可操作的制度。当然，仅有一套完善的制度还不够，还应当对业主大会代表和业主委员会成员进行培训，让他们熟悉和掌握制度的内容，并严格按制度办事，用制度指导和制约业主委员会的工作，从制度上保证业主大会和业主委员会正确行使权利，杜绝滥用权力现象的发生。要实现业主大会和业主委员会建设监督化，必须建立行之有效的业主大会和业主委员会监督机制。建立监督体系不仅要抓好业主大会召开、业主委员会运作时的监督，而且要抓好业主大会的筹备、业主委员会组建时的监督，从源头上把住业主大会代表、业主委员会成员的人选关、程序关。只有把业主大会和业主委员会行使权利置于业主及有关部门的监督之下，广大业主的利益才能得到保障。要实现业主大会和业主委员会建设协商化，必须把民主协商贯穿于业主大会从筹备到召开，业主委员会从产生到运作的始终。只有业主大会和业主委员会真正实现了协商化，业主大会和业主委员会在物业管理中的作用才能得到有效发挥，业主的合法权益才能得到有效维护。

5. 建立物业管理价格联动机制，完善物业服务收费价格体系

物业服务收费是业主最关心、最直接、最现实的利益问题。为了规范物业服务收费行为，国家发改委、建设部早在2003年11月就出台了《暂行办法》，2007年9月出台了《监审办法》，2007年12月又对《暂行办法》进行了修订。但至今，完善的物业服务收费体制尚未形成，特别是物业服务收费价格联动机制

尚未启动。由于未建立物业服务企业成本与物业服务收费的价格联动机制，致使一些物业服务企业已经到了难以维续的困境。尤其是近年来，随着物业服务企业劳动成本和管理成本的急剧上升，加之较长时间以来物业服务收费标准未作调整，使企业的赢利空间越来越小，虽然一些物业服务企业在降低成本，扩大多种经营、提高技术附加值、创造新的利润增长点上作了许多尝试，但仍难以弥补成本的逐年增大，致使一些企业难以承受亏损经营，被迫调整市场战略，退出低端物业服务市场。

规范物业服务收费行为，建立物业服务收费价格联动机制，是推进物业管理健康发展的重要环节。国家有关部门应当从建立和完善物业管理市场机制入手，借鉴我国电力、供热等行业实行煤电价格、煤热价格联动机制的办法，按照质价相符的原则，建立物业服务收费价格联动机制，在细化分等定级物业服务收费的基础上，推行由政府指导价向市场调节价转化，逐步建立起物业服务收费与物业服务项目增减、物业服务质量升降的联动机制。只有建立起物业服务收费价格联动机制，物业服务企业才能有一个稳定的收入，才能使物业管理收费制度步入良性循环的轨道。在目前物业服务收费价格联动机制尚未建立的情况下，国家有关部门及各地政府应当积极推进“菜单式”物业服务收费，即由物业服务企业向业主提供服务“菜单”，由业主自行选择所需要的服务，业主享受什么样的服务，交纳什么标准的费用。目前这种物业服务收费模式不仅在北京、天津、重庆、深圳、哈尔滨、杭州、宁波等城市普遍实施，而且受到广大业主的普遍欢迎和认可。

Development of the property management, hot issues and perfect measures in China for 2009

Abstract: The year of 2009 is a challenge for China Property Management. Facing to the influence on property management industry from the sudden financial crisis, the whole industry make a confidence, efforts to meet the difficulties, look for opportunities in crisis and create hope during the difficult times. They keep a steady and rapid development and show a positive image of the industry to the community. But some

deep-seated contradictions and problems have continued to come out in the development of the property management which can not be ignored. Improving the property management has become a major issue to be studied and resolved for the industry. In this paper, it has elaborated on the development of the industry in 2009, analyzed the hot issues and propose a solution on improving the property management.

Key Words: Highlights; Hot issues; Property management

廉租住房建设与管理

——以云南省为例

尚教蔚 *

摘　要：住房问题是重要的民生问题，廉租住房是解决低收入家庭住房困难的重要渠道。本文通过分析廉租住房建设与管理中存在的主要问题，借鉴云南省的一些经验和创新做法，提出了相关的对策建议。

关键词：廉租住房建设　廉租住房管理　创新

住房问题是重要的民生问题，解决和改善低收入家庭住房问题是建设和谐社会的重要保证，廉租住房是解决低收入家庭住房困难的重要渠道。党的十七大提出了住有所居的目标，2007 年的国务院第 24 号文《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，提出了住房保障制度的目标和框架。2008 年国办 131 号文《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，要求加大保障性住房建设的力度，争取用三年时间基本解决城市低收入家庭住房的困难和棚户区改造工作。2009 年中央财政已安排保障性住房专项补助资金 551 亿元，2010 年拟安排资金 632 亿元。解决低收入家庭住房困难不仅受到政府的重视，政策的支持，而且落到了实处。

一　廉租住房建设与管理存在的主要问题

2008 年在应对金融危机的背景下，廉租住房建设得到国家和政府的高度重

* 尚教蔚，经济学博士，副研究员，任职于中国社会科学院城市发展与环境研究所。主要从事房地产经济、城市经济等方面的研究。

视。廉租住房建设不仅纳入议事日程，2009 年还将廉租住房建设任务在全国范围内进行了分解。根据住房和城乡建设部的资料显示，2009～2011 年新增廉租住房 518.44 万套，新增租赁补贴 190.64 万户，新增廉租住房占全部廉租住房任务的 73.1%，新增廉租住房的建设量前所未有。云南省的这两个数字分别为 31.50 万套和 10.30 万户，其中 3 年分别新增廉租住房为 11 万套、11 万套和 9.5 万套。

（一）建设资金相对缺乏

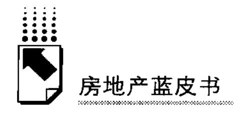
尽管国家出台的《廉租住房保障办法》中明确规定了 5 个方面的资金来源渠道，其中还明确了土地出让净收益的 10%、提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益全部余额都要用于廉租住房建设。2009～2011 年中央财政安排一定的资金用于廉租住房建设，相应的省政府、市政府也要拿出一定比例的资金用于廉租住房建设。但是廉租住房建设过程中资金的缺乏仍是主要问题之一。主要原因是，从全国看，经济发展相对较差的省份、城市、县（区），其财政实力也相对较弱，住房公积金增值收益部分相对较少，土地出让收益同样也有限。特别是在具体落实廉租住房建设的县（区），资金缺乏就更为明显。以云南为例，2009 年国家和省政府对廉租住房建设资金补助 600 元/平方米，落实到县（区）配套资金 800～1000 元/平方米，对县（区）财政压力较大。

（二）退出机制及动态管理需要完善与加强

廉租住房按照国家现有规划，到 2011 年基本解决最低收入家庭住房困难问题，但廉租住房的退出机制及动态管理需要完善和加强，需要引起足够重视。

1. 廉租住房退出难是管理难题之一

《廉租住房保障办法》中规定：停止实物配租的情形，包括承租人已不符合规定条件的，将所承租的廉租住房转借、转租或者改变用途，无正当理由连续 6 个月以上未在所承租的廉租住房居住或者未交纳廉租住房租金等。但是在实际操作中退出机制的实施较为困难。一是退出机制不健全，需要完善和细化，使之更具操作性；同时应加快《住房保障法》出台步伐。二是退出难还体现在管理人员不足。



2. 多数基层管理单位机构没建立、人员为兼职是动态管理的突出问题

动态管理最重要的问题是多数省份和城市的住房保障管理机构没有建立、人员配备不够。以云南省大理州为例，现在从事保障性住房管理工作的人员多数为兼职，且兼职人员数量较少，难以承担后续的动态监管工作。

二　云南省廉租住房建设与管理创新的特点

2005 年云南省就从比较紧张的财政资金中安排 5000 万元建设 10 万平方米的廉租住房，2008 年廉租住房建设规模扩大到 80 万平方米。2009 年已建成廉租住房 4 万多套。累计完成投资 50 多亿元，完成计划投资额的 85%，超过计划投资额 25%。云南省在廉租住房建设与管理上有一些创新，出现了一些在全国率先的做法。有些做法值得其他省市借鉴，使廉租住房建设和管理更上一层楼。

（一）资金筹措在全国率先

1. 从房地产税收中拿出资金建设廉租住房

从房地产税收中拿出不低于 10% 的资金用于廉租住房建设，取之于民用之于民。

2. 提出政企共建方式建设廉租住房

按照政府主导、社会参与原则，对有资金配套能力，且低收入住房困难家庭较多的大中型企业，采取政企共建方式建设廉租住房。从另外一个角度和渠道解决了廉租住房建设资金和土地问题。

（二）政策制度在全国率先

1. 提出并实施廉租住房级差租金

这个创新破解了廉租住房退出难的问题。具体做法是“廉租住房租金以建设成本为基础，根据收入状况分档核定（见表 1），同时规定租金超过家庭人均月收入 30% 以上的，按家庭人均月收入的 30% 收取租金”。[①] 这种做法可以使超出保障标准的家庭退出廉租住房或多交租金。

---

① 资料来源：《云南省人民政府关于进一步加快保障性安居工程建设的实施意见》。



表 1　云南省廉租住房租金分档收取明细

家庭人均月收入	收取租金比例
超过 800 元(含 800 元)	按成本租金的 100% 收取
800 ~ 500 元(含 500 元)	按成本租金的 80% 收取
500 ~ 250 元(含 250 元)	按成本租金的 60% 收取
250 元以下	按成本租金的 20% 收取

2. 提出“先租后售”的政策

“对达到规定入住期限，经济条件好转且具备一定支付能力的廉租住房住户，实行廉租住房定向销售政策。销售价格由县（市、区）发展改革部门会同住房保障行政管理部门按当地建设成本并考虑折旧等因素核定。销售收入作为当地廉租住房建设资金，实行收支两条线管理并全部用于廉租住房建设。”① 这一政策从另外一个途径很好地解决了廉租住房退出难的问题，同时还为新产生的需要保障的低收入家庭提供了廉租住房建设资金，形成了良性循环。

3. 在省政府文件中明确规定廉租住房的规划设计要求

对面积、户型、采光等多项指标作出了规定，以保障低收入家庭住上可心满意的住房。

（三）领导重视是云南省最重要的经验

云南省保障性住房建设工作领导小组组长由省长担任，并实施问责制。2009 年，省政府与州（市）政府签订《云南省 2009 年城镇廉租住房建设责任书》，完成任务给予表彰，未完成任务，就要承担相应的责任。此外还提出双重问责制，即地方政府要督促所辖工矿企业解决其低收入家庭住房困难，否则地方政府和工矿企业都要承担责任。这种双重问责制度是解决廉租住房建设和低收入家庭住房困难的重要保证。

三　廉租住房建设与管理的对策建议

（一）继续加大对廉租住房建设资金的扶持力度，多渠道筹措建设资金

廉租住房是解决低收入家庭住房困难的重要渠道。作为公共产品的廉租

① 资料来源：《云南省人民政府关于进一步加快保障性安居工程建设的实施意见》。

住房，应该由政府主导。为此要继续加大中西部地区和欠发达地区廉租住房建设资金的扶持力度，中西部地区也要根据不同的经济发展情况实施差别化支持。

要多渠道筹措廉租住房建设资金。通过创新形成多种建设模式，如政企共建、政民共建、建立基金等。解决目前基层政府资金缺口较大的问题。

（二）设立管理机构、增加管理人员，建立定期识别制度

2009～2011年较大规模的廉租住房建设后，动态管理就比较重要。为此在没有设立机构的省市县设立廉租住房的管理机构，增加管理人员，解决现在多数人员为兼职的问题。

要建立廉租住房定期识别制度，每半年或一年对承租廉租住房的家庭识别一次。对已经因收入增长而超出廉租住房保障标准而又不愿意搬迁的家庭可借鉴云南省成本租金差别收取的方法或先租后售的办法解决。

（三）加快《住房保障法》出台步伐，统筹解决城市低收入家庭住房困难

住房改革以来，房地产市场发展比较迅速，但住房保障相对滞后。2009～2011年国家加大廉租住房建设力度，但建设后的管理缺乏较有力的制度保障。《住房保障法》的出台会成为我国的住房保障制度建设的分水岭。不仅有法可依，而且将从制度设计上体现得更全面，保障范围应该随着经济发展而调整。

现行的廉租住房分配制度多数城市只针对本城市的户籍人口范围内的低收入家庭，基本不考虑户籍人口以外的低收入人群，如农民工、非户籍城市打工者等。在基本满足户籍人口低收入家庭住房困难后，要逐步解决外来务工（农民工、非户籍城市打工者）家庭的住房困难。

Low-rent housing construction and management

—Taking Yunnan province as Case

Abstract: Housing issues are one of the most important issues in people's



livelihood, and one of the most important way to solve low-wage families' housing issues are the low-rent houses. This paper analysis the main problems between construction and management in low-rent housing, with many experiences and innovations in Yunnan Province, the paper also gives the relevant suggestions.

Key Words: Construction of low-rent houses; Management of low-rent house; Innovations.

后金融危机时代开发企业战略选择

王 楠*

摘 要：2009年是中国房地产市场历史上最具戏剧性的一年。从年初的冷清到年中的全面复苏再到年末的价格激涨，调控之声再起，房地产开发行业的外部发展环境再次发生剧烈波动。波动中，开发企业普遍进行了发展战略的调整，重新回到高速运转的轨道之上。然而，2008年的经验告诉我们，没有永远上涨的房价，没有永远都好的市场。在一个高波动的市场中，平衡风险与收益，找到并坚持适合自身条件的运营模式和产品线，成为后金融危机时期开发企业最重要的决策。

关键词：高流动性 扩张战略 业务延伸 资本市场融资

前 言

2009年，或许将成为中国房地产市场历史上最具戏剧性的一年。年初的全面资金紧张、生存危机在3月之后就迅速转换为销售市场的集体狂欢，这种压抑后的狂热又以迅雷不及掩耳之势席卷了金融市场和土地市场，整个行业在短暂阴霾之后再次开始一场盛宴。而就在大家都认为没有谁会愿意在宴会正欢时拿走桌上的酒杯时，高流动性造就的通胀预期，年底再次弥漫，并最终导致行业相关金融、税费政策的调整。二手房税费优惠取消，二套房信贷利率调整，土地市场的整顿、清理，“抑制房价增速过快”再次出现在各级政府报告之中，一切都在预示，新一轮的宏观调控呼之欲出。

在外部发展环境剧烈波动的背景下，行业迎来了又一次跨越发展的机遇，上

* 王楠，华高莱斯国际地产顾问（北京）有限公司，房地产研究中心 副主任研究员。

市、收购、区域扩张，众多开发企业在2009年重新回到高速运转的轨道之上。然而，2008年的经验又在告诉我们，没有永远上涨的房价，没有永远都好的市场。在一个高波动的市场中，平衡风险与收益，找到并坚持适合自身条件的运营模式和产品线，成为后金融危机时期开发企业最重要的决策。

一　金融松紧变化，加剧地产波动

危机中，房地产行业成为拉动国民经济止跌回升的重要支柱，受到金融、税费、相关政策的全面扶持；经济企稳后，迅速攀升的房价又让“泡沫论”重回风头浪尖。2009年，中国房地产市场前冷后热，波动加剧。

1. 市场由冷骤热

2009年春节后，伴随各地购房金融、税费等限制条件的全面放开，以及开发商让渡价格空间，加速推盘节奏进入实质促进阶段，商品房交易门槛和成本都降至近两年的低点。北京、上海、深圳、广州等一线城市的首次置业群体率先重启购房计划，引导这些城市的销售市场开始回暖。

5月后，伴随宏观经济的持续企稳，一线城市销售市场的火热开始向土地市场延伸。与此同时，以自住为主要动机的购房群体开始广泛入市，全国销售市场普遍迎来了复苏。

进入三季度，持续大半年的积极的财政政策、宽松的货币政策所带来的高市场流动性趋势已经日渐清晰，而GDP、CPI、PPI的触底回升也让通胀预期开始出现。面对恢复期不可预期的实业和从高位回调的股市，成交活跃、价格企稳回升的房市成为大量高资产人士进行资产保值、投资的首要选择，在中高端住宅产品带动下，销售市场开始进入价格快速拉升期。商品房销售的持续火爆，也迅速将土地市场点燃，高总价、高溢价地块频频出现，且开始向宁波、青岛、沈阳等二、三线城市蔓延。

2. 流动性空前高涨

天量的信贷投放、资本市场融资功能恢复以及实体产业析出的高额资金共同造就了2009年房地产行业内前所未有的好光景。

进入2009年后，政府极度宽松的货币政策开始进入实质促进阶段，第一季度信贷投放量就高达4.58万亿元，超过上年全年信贷总额的90%。进入下半年



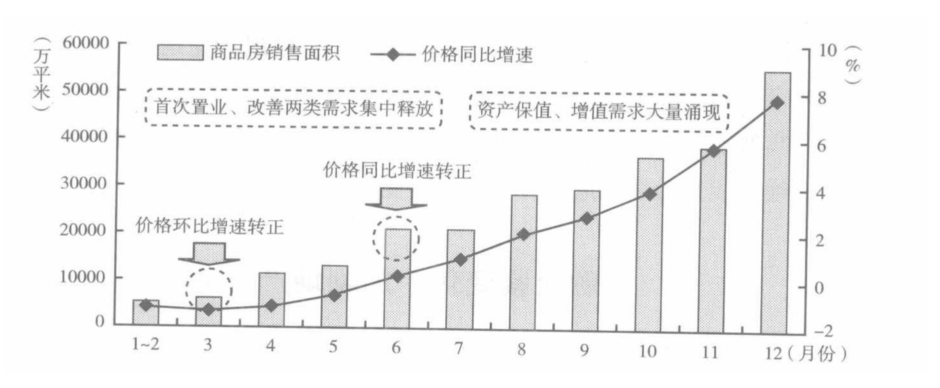


图1　2009年各月全国商品房成交数据

资料来源：中国统计局。

后，虽然信贷总量有所收缩，但较2008年仍处于较高水平，全年9.59万亿元的人民币贷款增量不仅是2007年、2008年信贷总量的两倍多，更是超出所有人的预期。

信贷总量空前高涨背景下房地产行业的信贷融资环境也得到前所未有的改善。3月央行与银监会联合发布《关于进一步加强信贷结构调整促进国民经济平稳较快发展的指导意见》，首次明确表态，加大商业银行向符合条件的房地产企业提供融资支持。随后，4月国务院常务会议又将保障性住房和普通商品住房资本金比例下调低至20%，至此，行业信贷融资渠道全面打通，信贷资金杠杆率进一步提升。信贷资金成为最先注入开发行业的支撑资金。截至6月，上海城投、方兴地产、万达、保利达、恒基、SOHO中国、凯德置地先后从中国银行、工商银行、招商银行、民生银行等多家金融机构获得共超过700亿元的授信额度，而这一数值在年末达到了3300亿元。

在信贷市场率先启动后，资本市场也随后启动。企业债、借壳、增发、配股，以及6月后重启的IPO和10月推出的创业板，2009年境内A股市场融资额达到4466亿元，居历史第二高位。中国也首次成为全球IPO最活跃的国家，在全球融资额最大的10宗IPO案例中占据4个席位。

尽管2009年，仅有中国建筑一家开发企业实现A股IPO，但凭借大规模的公司债、增发配股和借壳，房地产行业也再次成为资本市场上最活跃分子。490亿元的增发融资、200亿元的公司债，330亿元的港股IPO以及13起借壳，超过1000亿元的资金注入房地产开发行业成为资本市场最大受益者之一。



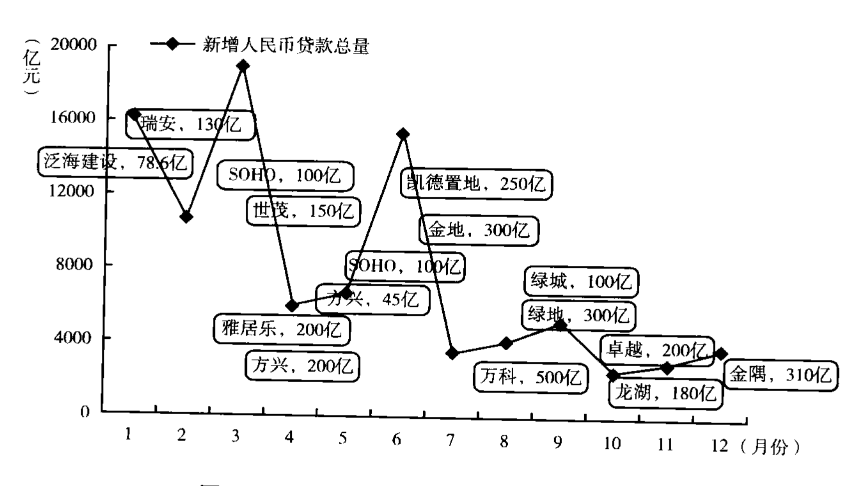


图 2　2009 年各月新增人民币贷款总额变化

资料来源：中国人民银行。

表 1　2009 年部分资本市场融资企业

单位：亿元

公司债		增发配售		IPO		借壳
企业	融资额	企业	融资额	企业	融资额	企业
中华企业	12	卧龙地产	7.99	佳兆业	30	中金集团
万通地产	10	华侨城	73.68	花样年	15.49	紫薇地产
富力地产	55	首开股份	47.46	龙湖地产	82	嘉凯城
中华企业	12	保利地产	80	明发集团	20.76	北京润丰房地产
复地集团	19	方兴地产	11.49	恒大地产	60	华夏幸福
北京城建	9	合生创展	15.96	宝龙集团	21.76	万方地产
远洋地产	26	瑞安地产	20.38	恒盛地产	99	顺发恒业
保利地产	13	华润置地	42.40	中国建筑	426	中润集团
金隅股份	14	世茂地产	19.38	金隅股份	54.6	上海凯迪地产
中华企业	12	合景泰富	16.74			海航置业

资料来源：各企业公开数据。

如果说宽松的信贷和资本市场融资环境奠定了行业高流动性的基调，那么实体产业析出资金的流入则无异于火上浇油。一方面，一些大型国企，在主营业务前景不振以及大量政府投资资金需要周转起来的双重压力下，将投资重心由实业向房地产开发转移，开启了土地市场的“争地大战”，并最终在本轮市场回暖中担当了做市者的角色。另一方面，东南沿海出口加工行业的全面萎缩以及山西等

省煤矿整治所造就的产业资金流出则为2009年下半年市场价格拉升提供了充沛的粮草。

2009年，中国的房地产开发行业遇到了近五年来前所未有的宽松融资环境，市场中泛滥的流动性让整个行业迅速走出低谷，再次攀上历史的高峰。就像是一个刚刚盛过冰水的杯子，瞬间就注满热水。一切的繁荣都是建立在高流动性之上，而这种高流动性是无法持久的。随着下半年信贷投放量的明显回收、12月二套房优惠利率的取消、年末存款准备金率的上调，流动性的口袋已在逐渐收紧，缺乏流动性的市场如何支撑继续攀升的房价，可能是行业又将面临的一次挑战。

二　企业由守转攻，完成开发模式全面升级

销售市场的持续火爆以及前所未有的宽松金融环境，促使众多开发企业迅速将年初的紧缩战略转为全面扩张战略，以把握此次行业调整机会，巩固自身的行业地位，树立竞争优势。

1. 企业规模快速扩张

2007年，全国销售额超过百亿元的开发企业仅有11个，其中排名前十位的开发企业的平均销售额为200亿元，而2009年，销售额超过百亿元的开发企业就达到了28个，前十位的平均销售额也高达410亿元，较2007年增长了100%。万科、绿城、中海、保利、绿地五个销售过400亿元的开发企业组成了行业的第一梯队，较其他企业的规模优势更加突出，也占据了全球房地产开发公司销售额排行榜前十位的半壁江山。尽管中国固有的超大规模人口红利和目前快速的城市化进程注定会将中国开发企业开发规模推向世界最高水平，但无疑2009年空前的高流动性大大缩短了这一进程所需的时间。

销售规模陡增所带来的高预期和存货短缺在充沛的资金保障下立即转化成为开发企业追逐土地的热情，造就了开发企业前所未有的土储规模。全国性开发企业的土地储备量基本都已达到千万平方米。

除了开发企业自身对土地资源的贪婪，金融危机后地方政府对于振兴地方经济、发展城市新区以及扩充自身财政收入的迫切需求也是导致2009年开发企业土储规模大增的重要原因。尤其在一些二、三线城市，在政府大规模推地的背景

表 2　2009 年部分开发企业销售规模

单位：亿元，万平方米

企　业	销售额	面积	企　业	销售额	面积	企　业	销售额	企　业	销售额
万　科	634.2	663.6	大连万达	311	318	雅居乐	226	华侨城	150
绿　城	529	393	恒　大	303	564	世　茂	225	远　洋	140
中　海	477.9	476.8	世纪金源	272	662	金　地	210.48	招商地产	140
中国建筑	469	559	华　润	252.2	215.6	中　信	210	融　侨	135
保　利	433.82	526.69	富　力	242	233	龙　湖	183.4	Soho 中国	131
绿　地	422	632	碧桂园	232	475	合生创展	180	星河湾	125

资料来源：各企业公开数据。

下，开发企业也由单纯的项目开发转变为大规模的旧城改造和新城建设，这也使得开发企业在 2009 年的土地投资数目达到前所未有的高度。

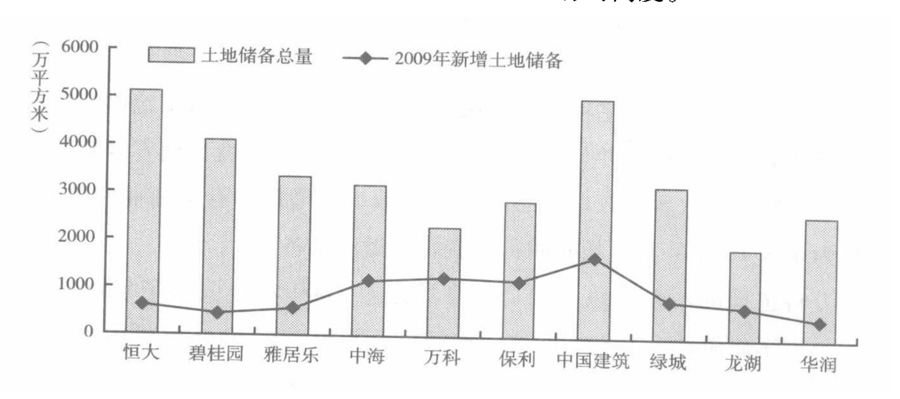


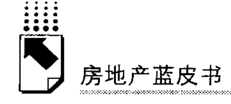
图 3　2009 年部分开发企业土地储备量

资料来源：各企业公开数据。

2. 区域跨度和业务范围再次延伸

除了销售数据和资产规模的快速提升，2009 年开发企业也普遍进行了新一轮的区域扩张和业务延伸。

与 2007 年纷纷抢入北京、上海等一线城市不同，本次开发企业区域扩张的目标瞄准了土地资源更丰富、城市化进程速度更快的二、三线城市。这一方面是因为一线城市土地市场竞争激烈，土地溢价水平高，单幅地块总价高；另一方面也是因为多数实力企业已经完成了全国核心城市布局的区域基本框架，开始进入由点及面，深耕细作，利用品牌和产品优势进入区域辐射的阶段。



如果说区域扩张是开发企业进一步发展的必经之路，那么2009年众多实力企业对产品和业务范围的调整则是在金融危机后对自身经营模式和战略反思的结果。

11月，万科在自己位于大梅沙的新总部宣布了未来的新战略，2010年万科将进军商业地产，除80%的项目为住宅产品外，其余20%将开发持有型物业，万科的商业地产计划包括深圳的5个酒店，以及2010年将落地的以服务为主的养老物业。至此，一向标榜做减法和住宅专业化路线的万科进入了多元化发展、多条腿走路的新阶段。做减法的万科是为了将主营业务做强，打磨自身的核心竞争力；时隔15年之后，万科的加法则是经历了行业低谷后，对未来如何保证发展速度和赢利的稳定性所选择的应对之策。本轮的经济危机已经证明没有永远好的市场，也没有永远正确的模式，纯住宅产品受宏观经济和相关政策影响较大，尤其是对一家需要向股东保证有长期稳定收益流入的上市公司来说，产品线过于单一的风险已经比较明显。与此同时，随着中国城市的发展，越来越多大中型城市的中心区域，纯粹的住宅项目已越来越少，住宅产品越来越多地作为城市综合体的组成部分之一存在。并且中国的人口结构也在出现改变，随着老龄化人口比例的增加，新增首次置业人口也必然会逐渐减少。增加持有型商业和养老物业，是万科为未来10年甚至更长时间行业变化所做的准备。

与万科选择进入商业地产相似，雅居乐在2009年也调整了自己的投资布局，大举进军旅游地产开发，而这一选择也让雅居乐在2009年整体相对暗淡的华南军团中脱颖而出。2009年前，雅居乐有着与碧桂园类似的扩张轨道，即专注于珠三角城郊区域的大盘开发。快速周转，滚动开发的模式使其规模得到迅速扩张。然而2008年珠三角区域市场的深度调整也使其业绩大幅萎缩，区域过于集中以及产品线单一所带来的经营风险已经成为制约雅居乐、碧桂园等华南本土开发企业进一步发展的顽疾。为了突破这一瓶颈，雅居乐选择了旅游地产，选择了海南的清水湾。130亿元的投资，占据总土地储备量30%的土地，雅居乐的决心清晰而坚定。而2009年全年的高流动性和海南国际旅游岛规划的出台，让这一决策显得如此明智而正确。2009年，清水湾销售额达到了64亿元，占雅居乐全年164亿元销售总额的30%。更有意义的是，其土地成本仅占雅居乐土地投资总额的12%。进军旅游地产，雅居乐不仅收获了规模，也收获了效益。

尽管2009年市场的迅速回暖让开发企业的战略再次由紧缩调整至扩张，但不可否认，本轮经济危机所揭示出的我国开发企业存在的不足还是引发了企业的思考，如何通过自身运营模式和产品结构的调整来适应未来可能的短期波动和长期市场需求结构的调整成为很多开发企业关注的焦点，我国开发企业的整体战略水平和运营能力有了明显提高。

3. 二、三线城市开发企业大举进入资本市场

如果说2006～2007年是一线城市开发企业密集进入资本市场的阶段，那么2009年绝对是二、三线区域龙头开发企业集中进军资本市场的年份。无论是成功登陆H股的明发和宝龙，还是借壳进入A股的紫薇地产，都依靠2009年优异的销售业绩获得了资本市场青睐，顺利地进入资本运营阶段。

集中进入资本市场，一方面说明我国二、三线城市的优秀开发企业已经度过了最初的创立成长期，拥有了一定的规模和经营模式，未来在资本市场资金的支持下，它们必将迎来新的跨越式发展。

但是，另一方面也说明，随着众多全国性优秀开发企业将战线延伸至天津、宁波、青岛、沈阳、西安、成都等经济水平和人口基数良好的二、三线城市，这些城市的市场竞争激烈程度大大提升，面对更具资金、品牌和产品优势的全国性开发企业，当地开发企业无论在销售市场还是土地市场上的生存空间均被压缩。如果不能尽快实现规模和资金实力的明显提升，就有可能损失更多的市场占有率，在本轮扩张潮流中被挤出市场。上市，是区域开发企业期望更快发展的主动追求，也是市场竞争加剧的被迫选择。

表3 2009年部分进入资本市场的二、三线开发企业

单位：亿元

企业名称	主要进入城市	资本市场	融资额
明发集团	南京、无锡、扬州、合肥、漳州	H股IPO	20.76
宝龙集团	厦门、福州、郑州、洛阳、泰安、新乡、泉州、无锡	H股IPO	21.76
紫薇地产	西安	A股借壳	—
嘉凯城	杭州、苏州、南京	A股借壳	—
顺发恒业	萧山、杭州	A股借壳	—
中润集团	济南	A股借壳	—

资料来源：各企业公开数据。

三 结语

中国近年来高速的城市化进程使中国的房地产开发行业在中国经济体系中占据了越来越重要的位置，成为拉动中国 GDP 增长和促进地方城市发展的最重要力量之一，而土地出让收益也成为地方财政重要来源。这使房地产行业在 2008 年金融危机后，理所当然地成为中央和地方政府拉动整体经济发展的最重要"工具"，享受了近几年来前所未有的宽松发展环境和资金支持，成为在"后经济危机"环境中最受益的行业。在 2009 年天量流动性的推动下，全国的房地产市场迅速走上了价量飙升的道路，再次创造了历史新高，也再次成为所有人关注和非议的焦点。

对于开发企业来说，2009 年是幸运的一年，最初的资金链危机仅仅持续了几个月就被大量释放的购买需求和重新活跃的信贷资本市场冲散，中国的开发行业并未真正受到经济危机的洗礼，就轻松地渡过了难关。2009 年是幸福的一年，规模扩张，资本市场融资，跨区域发展，开发企业在短暂低迷后迎来了又一个快速发展时期，大家都收获颇丰。

然而，水能载舟，亦能覆舟。高流动性造就了本次行业的回暖和火爆，但高流动性是不可持续的。所有的人都已经看到，我们已经站到了高流动性终结的悬崖边上，高流动性之后，我们还能拿什么来支撑我们的市场，支撑企业未来的发展速度呢？喜悦之后，2009 年也应该是我们整个行业的反思之年。无论是 2008 年的低迷还是 2009 年的回暖都已经让我们看到，在危机中能够屹立不倒、在机会出现时能够把握机遇的企业，是拥有真正优秀和成熟产品线的企业，是建立了清晰运营模式和管理体系的企业，是拥有理性思维和正确发展观的企业，这些才应该是我们开发行业真正的核心竞争力。

The development strategy for real estate development enterprises after financial crisis

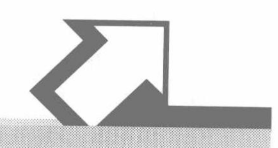
Abstract: 2009 is the most special year in the history of Chinese real estate market.

The external environment for real estate development enterprises had been changed greatly during the whole year. In the fluctuation, the real estate development enterprises had generally adjusted their development strategy, back to the fast expansion temp. However, the experiences in 2008 had already told us that the prices could not rise forever. In a high fluctuating market, to find a balance between risk and profit and to insist the proper operation mode and product line have became the most important decision for real estate development enterprises after financial crisis.

Key Words: High liquidity; Expansion strategy; Business extension capital market financing

区　域　篇

REGION



2009年上海市房地产业发展分析报告

陈则明*

摘　要： 上海的房地产市场在2009年经历了回暖的大转折，房地产销售面积远远超过新开工和竣工面积，房地产价格约上涨了五成。同时，上海市的住房保障取得了实质性的进展，经济适用房进入申购阶段，旧区改造采取了新的模式。展望2010年，利于房地产市场发展的因素很多，但上海市的房地产业需要在"十二五"规划的转型。

关键词： 上海　房地产市场　住房保障　产业升级

一　房地产业基本情况

2009年，上海市的房地产业在《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》

* 上海社会科学院部门经济研究所副研究员，技术经济与管理专业博士，房地产业研究中心学术部副主任，长期研究房地产价格指数、房地产预测预警体系、住房保障政策。



（国办发〔2008〕131号）和上海市11条政策支持下，抵御了金融危机的影响，避免了进一步萎缩的趋势。春节后，房地产市场开始回暖。

2009年上海市房地产开发投资1464亿元，比上年增长7.1%，占全社会固定资产投资的27.8%。房地产开发投资在绝对数值上呈增长趋势，但占全社会固定资产投资的比例仍没有达到三成（见表1）。

表1 上海市房地产开发投资情况

单位：亿元

时间	房地产开发投资	住宅投资	办公楼	商品营业用房
2009年2月	112.16	55.87	19.36	12.18
2009年3月	118.05	75.16	21.56	10.04
2009年4月	94.45	49.23	2.2	9.04
2009年5月	80.74	41.84	11.48	11.03
2009年6月	123.45	81.38	11.46	14.99
2009年7月	153.53	92.16	24.98	20.69
2009年8月	142.1	98.69	24.74	33.58
2009年9月	138.75	76.05	26.22	24.03
2009年10月	138.29	87.7	16.83	18.33
2009年11月	160.62	112.72	16.23	16.46
2009年12月	107.2	92.15	—	—

资料来源：上海市统计局。

2009年上海市房地产开发供给小幅度下降。上海市2009年商品房施工面积9961.6万平方米，下降4.1%。其中商品住宅施工面积6550.73万平方米，下降4.7%。商品房新开工面积2490.63万平方米，下降3.7%。其中商品住宅新开工面积1721.02万平方米，下降2.3%。商品房竣工面积2104.98万平方米，下降15%。其中商品住宅竣工面积1508.81万平方米，下降14.4%（见表2）。

2009年上海市房地产需求大幅度增长。商品房销售面积3372.45万平方米，增长46.9%。其中商品住宅销售面积2928.04万平方米，增长48.9%（见表3）。

2009年上海楼市是价格急速上涨的一年。住房价格环比大幅上涨，在高位上再度向上攀升，屡创上海房价历史新高。从价格指数变化情况来看，2009年12月，中房上海住宅指数为4184点，与当年价格低位的3月相比，上涨幅度达

表 2　上海市商品房供给情况

单位：万平方米，%

时　间	施工面积	同期增长	住宅施工面　积	同期增长	新开工面积累计	同期增长
2009 年 2 月	6770. 40	13. 8	4324. 03	3. 2	281. 12	8. 5
2009 年 3 月	7478. 75	-1. 8	4783. 28	-6. 9	521. 16	-8. 6
2009 年 4 月	7706. 19	-4. 1	4963. 24	-7. 6	704. 55	-13. 7
2009 年 5 月	7925. 09	-3. 6	5114. 53	-6. 8	818. 73	-16. 2
2009 年 6 月	8273. 18	-2. 4	5350. 20	-4. 5	1099. 14	-6. 8
2009 年 7 月	8615. 40	-2. 8	5579. 73	-4. 4	1305. 54	-7. 4
2009 年 8 月	8911. 69	-2. 4	5782. 98	-3. 7	1510. 24	-6. 4
2009 年 9 月	9088. 08	-2. 3	5870. 36	-3. 5	1686. 08	-3. 8
2009 年 10 月	9225. 83	-5. 3	5964. 08	-8	1750. 30	-11. 8
2009 年 11 月	9464. 36	-3. 4	6176. 14	-4. 3	1997. 09	-7. 4
2009 年 12 月	9961. 60	-4. 1	6550. 73	-4. 7	2490. 63	-3. 7
时间	住宅新开工面积累计	同期增长	竣工面积累计	比去年同期增长	住宅竣工面积	比上年同期增长
2009 年 2 月	189. 79	7. 8	215. 57	-4. 1	132. 86	-13. 1
2009 年 3 月	341. 94	-22. 4	401. 9	4. 3	256. 29	-13. 2
2009 年 4 月	463. 65	-28. 8	511. 42	-10. 6	336. 94	-20. 6
2009 年 5 月	544. 71	-25. 4	624. 25	-8. 5	428. 2	-13. 9
2009 年 6 月	755. 47	-8. 2	770. 72	-7. 3	555. 62	-10. 5
2009 年 7 月	890. 54	-8. 4	1116. 61	2. 3	830. 12	8. 3
2009 年 8 月	1033. 13	-7. 3	1242. 28	-3. 9	908. 46	-1. 9
2009 年 9 月	1113. 87	-6. 2	1317. 23	-12. 9	961. 96	-11. 2
2009 年 10 月	1149. 96	-15. 4	1432. 18	-19. 9	1037. 43	-16. 5
2009 年 11 月	1364. 65	-7. 5	1588. 17	-18. 2	1166. 61	-14. 1
2009 年 12 月	1721. 02	-2. 3	2104. 98	-15	1508. 81	-14. 4

44. 3%。2009 年 12 月，中房上海办公楼指数为 2055 点，较上月下降 50 点，环比跌幅 2. 38%，同比下降 7. 7%，与 2008 年 7 月高位时相比，下降 9. 1%，全球金融危机致使办公楼空置率上升，拖累价格下行（见表 4）。

表 3　上海市商品房销售情况

单位：万平方米，%

时　间	销售面积累计	比上年同期增长	住宅销售面积累计	比上年同期增长
2009 年 2 月	338.07	-18.8	304.9	-12.1
2009 年 3 月	586.54	-2.1	542.49	4.5
2009 年 4 月	877.63	13.2	820.04	21.4
2009 年 5 月	1172.69	19.6	1065.43	26.5
2009 年 6 月	1572.21	27.9	1443.12	34.8
2009 年 7 月	1905.43	37.9	1750.17	46.3
2009 年 8 月	2194.71	43.3	2003.59	49.1
2009 年 9 月	2478.50	45.5	2230.00	49.5
2009 年 10 月	2770.86	52.8	2485.23	56.6
2009 年 11 月	3067.55	56.9	2709.85	57.8
2009 年 12 月	3372.45	46.9	2928.04	48.9

表 4　中房上海住宅指数

时　　间	2008 年 12 月	2009 年 2 月	2009 年 3 月	2009 年 4 月	2009 年 5 月	2009 年 6 月
中房上海住宅指数	2939	2900	2900	2916	2947	3041
涨　跌	-156	-39	0	16	31	94
中房上海办公楼指数	2227	2212	2209	2209	2209	2212
涨　跌	-39	-15	-3	0	0	3
时　　间	2009 年 7 月	2009 年 8 月	2009 年 9 月	2009 年 10 月	2009 年 11 月	2009 年 12 月
中房上海住宅指数	3195	3436	3577	3736	3963	4184
涨　跌	154	241	141	159	227	221
中房上海办公楼指数	2225	2191	2159	2122	2105	2055
涨　跌	13	-34	-32	-37	-17	-50

二　上海市住房保障情况

上海市在 2009 年加大了住房保障的投入，经济适用房建设取得实质进展。按照《上海市住房建设规划（2008～2012 年）》，整个五年规划期内，新建、配建经济适用住房和廉租住房 2000 万平方米，约 30 万套。2008 年建设 400 万平方米的经适房，其中，市级项目 11 个，总开工面积为 169 万平方米，三林基地项目开工 174 万平方米，区级项目计划 62.87 万平方米，合计约为 405.87 万平方米。截至 2009 年 12 月，本市经济适用住房已开工建设约 605 万平方米。

《上海市经济适用住房管理试行办法》曾在上海市住房保障和房屋管理局网站、“中国上海”门户网站上进行公示，并通过东方网的意见征集平台广泛听取公众意见，于2009年6月25日正式公布。目前上海市相关职能部门正按照各自职责，积极部署配套办法的研订工作。上海市政府选择了徐汇区、闵行区在下半年开展申请、审核试点工作，并于12月18日开始申购。经复核，徐汇、闵行两试点区共向2566户提交材料齐全的申请家庭出具申请受理单。目前，经济适用住房试点工作已进入初审工作程序。

同时，上海的廉租房政策继续完善。自2008年以来，上海廉租房的受益面多次扩大，准入标准从人均月收入600元提高至现在的960元，家庭财产准入标准从3万元调整到12万元。截至2009年11月底，本市廉租住房累积受益家庭已达6.15万户。并且，上海未来3年内将新增租赁住房房源2.9万套，新增发放租赁补贴1.9万户。新建廉租住房采用统一集中建设和在经济适用住房、普通商品住房、棚户区改造项目中配建两种方式，以配建方式为主。

上海市的旧区改造政策在2009年也有新的举措。2009年2月4日，上海市政府公布《关于进一步推进旧区改造的若干意见》。明确了今后几年本市旧区改造将不设具体的量化指标，根据“创新、和谐、效率和协同”的工作原则，探索三大创新机制，新办法主要内容有三条，一是“事前征询制度”，在地块改造前，将开展两轮征询，充分听取市民群众改造意见。第一轮，解决“愿不愿改造”的问题，征询改造区域居民意愿，当同意改造户数超过规定比例后，办理地块改造前期手续；第二轮，解决“如何改造”的问题，征询房屋拆迁补偿安置方案意见，在一定时间内，签订附生效条件的房屋拆迁补偿安置协议的居民户数超过规定比例，进入实施改造阶段。如果第二轮征询中，同意户数未达规定比例，则中止拆迁。今后如果再改造，仍然要实施征询程序。二是“数砖头加套型保底”，居住房屋的拆迁补偿安置，将以被拆除房屋市场评估价为基础，增加一定价格补贴和套型面积补贴。套型补贴主要是针对缺乏煤卫设施的住户。而对补偿安置后居住仍然困难的被拆迁人，纳入住房保障解决。三是“增加就近安置方式”，在实行货币补偿或跨区域异地安置的基础上，增加本区域就近安置方式，以兼顾部分居民故土难离的情结。根据要求，各区在本区域范围内尽可能建造一些紧凑型、小户型的就近安置房，供居民选择。2009年1~11月全市共完成拆迁量56293户，比上年同期全市实际拆迁居民41323户增加36.23%。

三　上海市 2010 年房地产市场的发展前景

城市化、工业化等长期支撑上海市房地产发展的基础并没有减弱，并有加强的趋势。2010 年结合“后世博”、“后金融危机”的背景，上海市的经济社会将有巨大的发展。在全上海全身心地筹办世博盛会的背景下，国务院给予上海金融中心、航运中心的获批回复，将会大大刺激上海宏观经济和城市基础配套的发展，同时亦将会获得各社会、各阶层强有力的财政支持，进而带动上海各产业经济的飞速发展已成必然。

根据《浦东新区世博周边区域后世博时期（2010～2020）发展战略研究》，以三林世博功能区为代表的浦东世博周边区域，计划未来建成一个“世博新城”，成为上海的第 5 个城市副中心。世博园区未来二次开发时的这些土地供应将是许多地产巨头的争夺对象，当然，基于世博建设带来的成熟格局，地价也会因此提高。

2009 年 9 月，上海市政府启动大虹桥规划。规划中的大虹桥分为两大部分：26.3 平方公里的虹桥商务区和 60 平方公里的虹桥商务功能拓展区，总面积 86 平方公里，涉及闵行、长宁、青浦、嘉定四个区。26.3 平方公里的范围内将布局“一环、两轴、三核、五区”。根据控详规划，商务区将是上海现代服务业的新亮点，上海经济发展的新引擎。根据规划和功能定位，虹桥商务区建设将成为现代服务业的集聚区，上海国际贸易中心的核心功能区之一。

当前，我国经济正在逐步摆脱国际金融危机影响。在拉动经济的三驾马车中，投资是一枝独秀，消费有待进一步提高，外贸要创造条件等待时机。根据有关部门预测，2010 年中国 GDP 增长率仍在 8% 以上。在全国经济回暖和房地产市场复苏的背景下，中央政府对旧区改造和住房保障的要求更高、落实更快。中共中央政治局常委、国务院副总理李克强 8 月 10 日在哈尔滨出席城市和国有工矿棚户区改造工作座谈会时强调，要按照党中央、国务院的要求，加大保障和改善民生工作力度，有序推进棚户区改造，提高人民生活水平和质量，促进经济平稳较快发展。推进棚户区改造，是实施保障性安居工程的重要内容，也是实现住有所居目标的重要举措，对于增投资、扩消费、保增长、惠民生都具有重要作用。因此，旧区改造和住房保障工作在“十二五”期间将稳步发展并有新的突破。

当前，上海房地产发展面临两大难题：一是上海房地产发展的土地资源十分有限，9个市中心区已经基本无地可供，新增建设用地主要是产业结构调整和旧区改造。二是房地产市场从快速复苏再到繁荣仅仅半年时间，房价迅速回升并且再创新高，这给住房保障带来新的压力。因此，在“十二五”期间，不排除政府对房地产再次进行宏观调控的可能性。

四　上海市房地产业的转型问题

1. 上海需要推动房地产产业和市场的稳定运行，保持经济健康发展

房地产作为支柱产业地位是客观结果，调控目标不应局限于打压和刺激产业和市场，而应着眼于可持续发展和满足人民物质生活水平的提高。上海房地产业发展的动力一是经济社会发展后对住房需求的提升，二是城市化的聚集效应。在1990年代之前，上海的住房建设非常缓慢，并没有跟随经济社会发展有显著改善。

1998~2008年，上海共建设了2.5亿平方米。这一过程基本和经济社会发展是相适应的。但是，上海的住房条件仍面临较大的发展空间。365万平方米危棚简屋改造完成后，2000万平方米二级旧式里弄住房亟须更新改造。在此之后，从新中国成立后到1980年代之前的旧工房都面临到达使用年限。

上海在城市化过程中，外来人口始终是房地产需求的重要来源。近年来，外籍人士约占住房需求的3%，沪外人士约占住房需求的25%。这两个比例都无法满足上海作为世界城市的定位。主要国际都市都是全球人口迁移的集聚中心，而上海人口的国际化程度只相当于伦敦的1%、纽约的1.9%。而伦敦常住人口中外籍人士的比例约为30%，纽约常住人口中外籍人士的比例约为15.6%。上海住房需求的外籍人士比例中，主要结构还是以港澳台人士为主。沪外人士是上海市人口增长的主要来源，近年来上海常住人口每年约增长30万人。如果没有充足的房源，增长人口长期以非户籍人口存在，不利于社会稳定。

2. 上海的房地产开发对财政的贡献将逐渐减少，财政主要依靠房地产服务业

上海近年来存量房交易已经占房地产交易的一半，是中国第一个步入存量房时代的城市。存量房交易在发达国家成熟房地产市场占80%以上，房地产的估价、中介、物业管理、租赁、抵押、金融配套等房地产服务业是房地产业的主要

内容，具有广阔前景。而中国的房地产服务业中品牌企业几乎都是港台外资企业。上海市尽管还需要建设大量的房屋，但中心城区的土地有限，需要在存量上想办法。

国外地方财政主要靠房地产税。我国物业税短期不会开征，企业税收、个人所得税等也不会作重大调整，地方财政的主要来源是房地产开发环节。近年来，房地产税收及土地相关收入，占上海财政收入的25%。在房地产开发量较大的郊区，土地收入已占到地方财政收入的一半以上。其中土地直接税收及由此带来的间接税收，占地方预算内收入的40%，而出让金净收入，又占政府预算外收入的60%以上。上海近年来的基础设施建设，大量来自房地产税收及土地相关收入。

要从根本上解决当前土地财政，改变单纯依靠土地出让金和房地产税收为主要收入的财政现状，应该尽快开征物业税。但从现实来看，世博会之后，上海在城市建设上的财政支出将会有所缓解。行政事业性支出更多地来源于楼宇经济，依靠活跃出租市场，培育房地产服务业。人才公寓、青年之家、酒店式公寓等新型房地产业模式层出不穷。

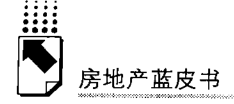
3. 人口和环保的约束条件对房地产服务业提出更高要求

上海正在步入老龄化社会，社会化的老年公寓还没有规模化，侍老型建筑和小区的概念还未普及。这不仅需要建筑配备残障设施硬件，还要房地产服务业有专业化的服务软件。

节能环保的要求仅仅依靠建筑涂料等硬件，很难有大的突破，还需要居民的生活方式配合。只有强大的房地产服务业，才能让居民环保生活得益。比如垃圾分类处理，集中供暖等。政府机构改革已经强调住房保障和房屋管理，房地产中介服务、物业管理服务也必然会逐渐步入产业升级的轨道。

Analysis on 2009 Shanghai real estate industry development

Abstract: Shanghai's real estate market experienced a rebound in 2009, real estate sales area was far more than start area and completion area, housing prices rose about 5



into. Meanwhile, Shanghai's public housing support policy has made substantial progress into the purchase phase of affordable housing; urban renewal has taken a new model. Outlook 2010 has many factors, which will help the development of the real estate market, but Shanghai's real estate industry needs transformation during Twelfth Five Planning.

Key Words: Shanghai; Real estate market; Public housing support; Industry upgrading

2009年广州市房地产市场分析及2010年展望

廖俊平　周雅妍　周志平*

摘　要： 本文总结了2009年广州市房地产市场的基本情况，分析了2009年广州市房地产市场从暂时低迷到迅速复苏的过程中所呈现的一些主要特点，并对2010年广州市房地产市场走势进行了展望。

关键词： 广州　房地产市场

一　2009年广州市房地产市场的基本情况

广州的房地产市场在2007年10月之后进入调整阶段，从2008年10月开始，中央出台了减息、免税、降首付等一系列鼓励住房消费、稳定房地产市场的政策，为2009年的楼市复苏奠定了基础。2009年，随着政策逐步落实，市场预期向好，自住型需求大量释放，改善型、投资型需求紧随人市，成交量与房价都被推高到了历史高位。由于存量房快速消化，而之前因开发商大幅调低市场预期导致的房地产开发节奏减缓，使得供不应求的矛盾日益突出。开发商从年初的降价促销到下半年的捂盘惜售，显示出市场已从买方市场转向了卖方市场。2009年广州的土地市场则快速经历了从底价成交到“地王”频现的戏剧性过程。

（一）2009年广州市房地产投资分析

1. 房地产开发投资对固定资产投资拉动作用减弱

2009年广州市共完成固定资产投资额2659.85亿元，比上年同期增长26.3%，

* 廖俊平，中山大学岭南学院房地产咨询研究中心主任，教授，中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长，广州市房地产评估专业人员协会会长，主要研究领域：住房政策、房地产市场、房地产估价、房地产经纪等；周雅妍、周志平，中山大学岭南学院硕士研究生。



固定资产投资增长率达到2000年以来的最高位。其中，基本建设投资1290.26亿元，同比增长27.7%，占全社会固定资产投资的比重为48.5%；更新改造投资亦呈现快速增长，全市完成更新改造投资541.72亿元，同比增长40.4%，占全社会固定资产投资的比重为20.4%。两者之和占固定资产投资的比重超过六成，达到1999年以来的最高位，由此反映了2009年基本建设与更新改造投资对于引领全社会固定资产投资不断增长所起到的重要作用。广州市固定资产投资额的大幅上涨主要受到以下两个层面上的影响：在国家层面上，中央为刺激经济、拉动内需，实行了扩张性的信贷政策，加大了大型基础设施的投资力度；在地方层面上，广州市政府以亚运会为契机，加快重大项目的建设进度，预计于2009年安排落实82个重点建设项目，年度投资计划高达806.5亿元，主要从“内源”上拉动经济的快速复苏。

与基本建设和更新改造投资额的大幅上涨相比，广州市完成房地产投资规模相对缩小，对固定资产投资的拉动作用明显减弱。2009年全年完成房地产投资总额为817.34亿元，比2008年同期上升7.0%，房地产投资占固定资产投资额的30.7%，比重同比回落5.6个百分点。由于2008年房地产市场低迷，有些开发商甚至面临着资金链断裂的危机，开发商对新增房地产投资普遍持谨慎态度。加上各种政策鼓励具有滞后性，对房地产投资拉动作用未能即时显现，使得房地产投资于上半年表现出较明显的萎缩。随着2009年房地产市场的回暖，自住需求和投资需求在房价上涨预期和通货膨胀预期的双重推动下被逐步激活，房屋销售情况好转，企业开发资金回笼加快，房地产投资呈现止跌回升趋势（参见表1）。

表1

单位：亿元，%

年份	GDP	GDP增长率	固定资产投资	固定资产投资增长	房地产投资	房地产投资增长率	房地产投资占固定资产投资的比重
2000	2375.91	15.5	923.67	5.2	355.58	20.2	38.5
2001	2685.76	13.0	978.20	5.9	387.02	8.8	39.6
2002	3001.48	11.8	1009.24	3.2	426.39	10.2	42.3
2003	3496.88	16.5	1175.17	16.4	419.48	-1.6	35.7
2004	4450.55	27.3	1348.93	14.8	477.03	13.7	35.4
2005	5154.23	15.8	1519.16	12.6	508.08	6.5	33.5
2006	6073.83	17.8	1696.38	11.7	556.79	9.6	32.8
2007	7109.18	17.0	1863.34	9.8	703.80	26.4	37.8
2008	8215.82	15.6	2105.67	13.0	763.54	8.5	36.3
2009	9112.76	10.9	2659.85	26.3	817.34	7.0	30.7



2. 房地产开发施工面积同比下降，竣工面积同比上升

2009年，广州市房屋施工面积为8326.78万平方米，同比上升0.7%，其中住宅施工面积为3707.37万平方米，同比下降7.0%。商品住宅建设规模表现出较明显的下降趋势，主要是因为受到2008年楼市低迷的影响，开发商对市场信心不足，土地购置量相对减少，并且放慢开发节奏。

广州市2009年累计完成房屋竣工面积为2086.61万平方米，同比上升12.8%，其中住宅竣工面积为887.84万平方米，同比上升2.6%（见表2）。

表2

单位：万平方米，%

年份	房屋施工面积	增幅	住房施工面积	增幅	房屋竣工面积	增幅	住房竣工面积	增幅
2000	6152.47	1.8	3789.88	4.1	2404.81	7.1	1539.43	2.6
2001	6612.84	7.5	3916.82	3.4	2138.40	-11.1	1304.28	-15.3
2002	6376.80	-3.6	3809.32	-2.7	2129.56	-0.4	1392.66	6.8
2003	6540.20	2.6	3643.26	-4.4	2243.10	5.3	1317.25	-5.4
2004	7263.32	11.1	3817.6	4.8	2308.23	2.9	1045.58	-20.6
2005	7165.93	-1.3	3836.53	0.5	2405.30	4.2	1091.48	4.4
2006	6895.68	-3.8	3751.36	-2.2	1677.24	-30.3	918.05	-15.9
2007	8113.99	17.7	4049.79	8.0	2243.77	33.8	1001.43	9.1
2008	8272.30	2.0	3986.33	-1.6	1849.70	-17.6	865.15	-13.6
2009	8326.78	0.7	3707.37	-7.0	2086.61	12.8	887.84	2.6

（二）土地市场分析

1. 土地拍卖市场由微缩到放量

土地出让市场受宏观经济环境与房地产交易市场的影响非常明显，2009年前4个月，广州市没有公开拍卖一块住宅用地，这和2008年住宅用地流拍率高达50%有关，政府在2009年的住宅用地供应上态度更为谨慎，对土地出让的时机也深入考量。随着商品房成交量的快速反弹，市场商品房存量被迅速消化，加上销售回笼和宽松信贷带来的资金以及对后市信心的双重支撑，使得开发商重新开始了对土地的追求。自5月开始，为缓解市场供应不足可能导致的房价上涨，广州市开始逐步加快推地步伐，并在年底达到高峰。2009年全年广州市土地一级市场公开出让土地82宗，其中商住用地31宗、商务办公用地32宗、工业用

地19宗，合计用地面积为480万平方米。土地供应量上涨明显，是土地出让市场供需双方共同作用的结果。从地方政府来说，为有效防止房价过快上涨，其中一个重要途径就是增加土地供给，强化市场对未来住房供应量增多的信心；从开发商来说，土地和资金是房地产开发的两大基本要素，而市场销售旺盛带来的现金流为他们角逐土地市场提供了充足的弹药，此外，部分企业频频拿地也可能是为其IPO做好准备。

2. 住宅用地出让市场回暖迹象显露，外围地区土地供应比重加大

相比2008年商住用地出让市场的冷清，2009年开发商在市场回暖迹象的鼓舞下预期乐观，对竞拍土地热情回升，无论是参与竞拍企业的数量还是最后成交金额都显示出商住用地市场较2008年有明显的好转。2009年广州市十区共出让商住用地31宗，比2008年增加了12宗，总用地面积约为261万平方米，同比增长110%，总建筑面积为765.59万平方米，同比增长177%。其中，仅12月一个月就推出了商住用地14宗，用地面积占全年推出的商住用地面积将近一半。按照《广州市住房建设规划（2008～2012年)》，广州原计划在2009年至少推出商品住宅用地250万平方米，年底的大规模放量使这一计划得以顺利完成。

该31宗商住用地的总成交金额接近400亿元，同样远远超出年度计划的95.9亿元。其中，被誉为珠江新城“最后的住宅用地”的D8－C3地块以及黄埔区大沙镇广深公路北横沙村东侧地段地块更以高达150%的溢价率成交；大学城的“地王”记录亦被一次次地刷新，12月10日进行的大学城土地拍卖中，5块地5次刷新大学城“地王”记录，楼面地价由8934～9503元/平方米不等，最高地价比9月21日拍卖的大学城DS1703地块（7671元/平方米）上涨了近2000元/平方米。12月22日，号称“中国第一拍”的广州亚运城项目最终以255亿元的全国历史最高土地总价由富力碧桂园雅居乐联合体竞得，楼面地价为5810元/平方米，溢价率达54.5%。

在地域分布上，中心区域土地稀缺，以致供应较少，新增住宅用地出让主要集中在外围四区（番禺区、花都区、萝岗区和南沙区)，四区公开出让的住宅用地总建筑面积为635.48万平方米，占全市住宅用地总供应量的83%，其中以番禺区出让住宅用地的总建筑面积所占份额最高，占全市住宅用地供应量的58%，其后依次为花都、萝岗和南沙，按总建筑面积计算，分别占全市供应量的13%、10%、3%。中心六区以海珠区所出让的住宅用地面积最大，比重为9%，且以

“三旧”改造地块为主。其次为白云区与天河区，总建筑面积占全市住宅用地供应量的比重都是 2%。荔湾区成交的总建筑面积为 11.85 万平方米住宅用地全部来源于东沙医药港 10 宗捆绑地块的拍卖中。而已经连续两年没有住宅用地推出的黄埔区，2009 年推出的单块住宅用地面积就高达 11 万平方米。越秀区 2009 年没有住宅用地出让。就板块而言，亚运城板块、大学城板块、琶洲板块、科学城板块是广州市 2009 年公开出让地块比较多的区域（见图 1）。

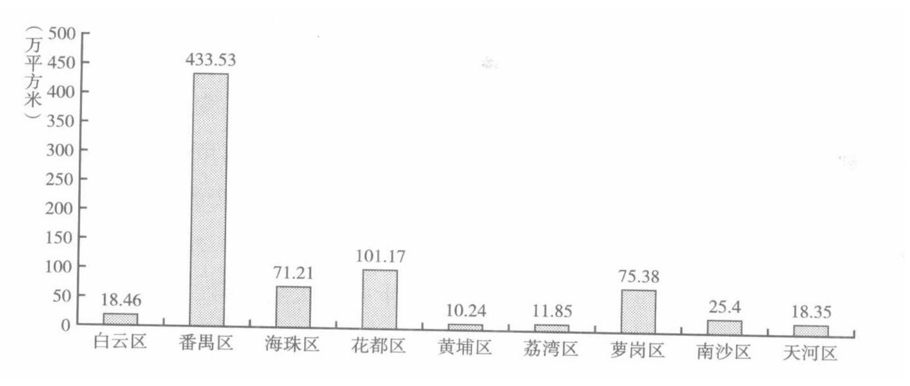


图 1　2009 年广州市商住用地成交总建面积

3. 市场进入门槛提高，区域垄断格局加剧

部分实力雄厚的企业在单一区域集中拿地，使得区域垄断格局逐渐显现。而政府在推地时有意识地提高进入门槛，准入条件向大型开发商的倾斜令这一格局更为显著。如 2009 年 10 月 20 日捆绑出让的 4 宗琶洲地块在土地市场上受到了广泛的关注，其总用地面积接近 40 万平方米，总建筑面积超过 104 万平方米，最终由保利地产在毫无竞争对手的情况下以底价竞得。政府对参与琶洲地块竞买的开发商进行了严格的限定，设置了较高的门槛。这种土地出让的模式实质是一种定向出让，也就是所谓的“内定”，只是这种“内定”依然在市场规则的大框架下进行。当然，如果能够掌握好“度”的问题，配合相应的规范制度和限制性条件，适度进行定向土地出让也是对当前市场化土地“招拍挂”制度的一种矫正和补充。

但无论是在什么出让模式的操作下，土地资源集中流向大型开发商已非偶然，大型开发商对区域土地市场形成垄断，也是城市土地市场不可回避的问题。对广州而言，在目前几大核心区域皆有大型房企垄断的迹象，富力地产在珠江新

城拥有 16 幅地块，越秀城建集团近乎垄断广州大学城，保利在琶洲有绝对优势，雅居乐在花都区 107 国道附近一家独大。数据显示，广州销售额排名前五位的大公司在一手房市场中所占的市场份额已经高达 40%。有人担忧，区域垄断格局的加剧，可能使区域失去公平竞争，开发商对于开发时间、价格高低、销售节奏具有很大的掌控权，可能会“故意”制造出区域住宅供应短缺的局面，从而拉高楼价以赚取垄断利润，不利于房地产市场的稳定。

4. 土地市场上演“国进民退”，房地产行业竞争格局发生转变

2009 年广州市的土地公开拍卖会上出现了一个明显的趋势：国企频频拿地，土地市场上演“国进民退”，房地产行业竞争格局发生转变，这也是此轮“地王”热潮区别于 2007 年的最大标志。2009 年活跃在土地市场的国企主要有两类：一类是越秀城建集团、保利地产、中信地产等以房地产为主业的地方国企或央企；另一类是以中石化集团为代表的大型工业国企集团，房地产已成为其重要的“副业”，2010 年 1 月 5 日，在广东省委十届六次全会第二十组的分组讨论会上，广东物资集团党委书记庄耀说：“金融危机对我们最好，别的行业利润不高，我们就大举进攻房地产。做房地产就好像印钞票一样，来钱确实快。”

这两类企业的共同特点是：资金雄厚，在信贷融资领域较其他企业更具优势。

国有企业在最近的土地拍卖中异常活跃，究其原因，是由于金融海啸之后中央政府救市投入的大量资金出于天生的避险考虑必然流向风险相对较小、收益相对较高且收效快的产业和行业。在此情况下，大型国企以及获得一定政策扶持的房地产行业自然是受益的主体。而当一些大型国企的主体产业或主营业务的利润在短期内并不会因受惠于宽松的信贷政策而立即可见较高收益的时候，大规模的信贷自然集中流向回报率相对较高的房地产及相关领域。

5. 加块处置闲置土地，广州“地王”被集体清算

随着楼市的回暖，2009 年广州市的土地拍卖市场上再度出现了开发商高价拿地的情景，畸高的地价不由得使人怀疑“地王”的真实价值，让人感觉开发商是有意利用“地王”拉高周边地区的房价。在此背景下，8 月上旬，广州市“27 幅地王 24 幅未动工”的消息经媒体曝光后随即引发社会各界的热烈关注。对于此事，广州市国土房管局表示高度重视，经过逐宗实地踏勘和核查，专门召开了新闻发布会，详细解释了这些地块的建设情况。接着在 11 月上旬，广州市



国土房管局发布收回国有土地使用权公告，收回74宗共996221平方米闲置土地。随后，广州国土房管部门又展开了对过去几年出让的土地进行清理的风潮，不仅对22宗没有按期开工的土地核发了《闲置土地认定通知书》，还表示已经收回了16宗闲置土地。

广州市国土房管局这一轮土地清查意义深远，立场鲜明的表态对于维护土地市场健康发展起到了积极作用。但由于2009年上半年广州楼市库存消化速度超过预期，新增供应未能及时补充，开发商为保持开发经营的持续性，必然要设法增加土地储备。土地批后管理将是政府监管土地市场的长期工作。

6. 限价房用地转性，刺激周边地区地价上涨

广州市已经连续两年没有推出新的限价房用地，而且在2009年还将2007年出让的两幅限价房用地转成商住用地。2009年8月18日，两幅限价房用地——花都区107国道D地块以及番禺中心城区南区规划滨江大道北侧、规划光明南路东侧地块进行了重新拍卖，最终由雅居乐地产分别以总价2.41亿元、4.76亿元拍得，花都地块的楼面地价从原来的1232元/平方米上涨到1956元/平方米，番禺地块的楼面地价从原来的2857元/平方米上涨到3536元/平方米。

广州市国土房管部门解释，这次转变限价房用地的性质，主要是考虑到房地产市场经过2008年低迷时期的调整，限价房的优势并不明显，有部分获得了限价房用地的开发商一直以市场形势不好为由拖延开发。但业内人士却担心，限价房用地转性可能会刺激周边楼盘涨价。事实上，在土地转性后，这两块地所在的花都、番禺两地的地价的确都有明显上涨。业内人士分析预测，番禺区这幅限价地重新出让后溢价27%，目前其周边的一手项目售价7000～10000元/平方米（毛坯），该项目预计在两年后上市，考虑到时间溢价，届时其带装修售价9000～11000元/平方米。而原来该地块政府划定的最高房价限价仅为5500元/平方米，取消限价房后该地房价可能上涨一倍。

（三）商品房市场分析

1. 商品房批准预售面积降幅明显，市场以商品房库存消化为主

从供应情况来看，2009年月1～12月广州十区批准预售的商品房项目共296个，可预售商品房68805套，可预售商品房面积为797.25万平方米，同比分别减少了29.0%、9.5%、12.8%。

商品房批准预售情况的回落，主要受到2008年下半年市场低迷的影响，开发商对后市普遍持谨慎的态度，其首要目标是消化存货，在申请预售批准上放慢了节奏；加上中央推行宽松的货币政策，以助开发商缓解资金压力，使他们在推房时机上掌握了主动权。2009年上半年，市场主要以商品房库存消化为主，数据显示空置率同比回落10.4个百分点。随着广州楼市回暖迹象的增强，开发商预期也逐步向好，其中在4、5月与9月这两个传统的销售旺季，批准预售面积出现了两个小高潮，众多新盘期望借助“假期效应”以尽快完成销售目标。特别是9月份批准预售面积的大幅上扬，表明开发商受到前期房价上涨的鼓舞，市场信心逐渐得到恢复，同时为避免黄金周的供应高峰，大部分开发商均选择在9月底提前开盘，从而导致市场供应在十一黄金周的前夕得到集中释放（见图2）。

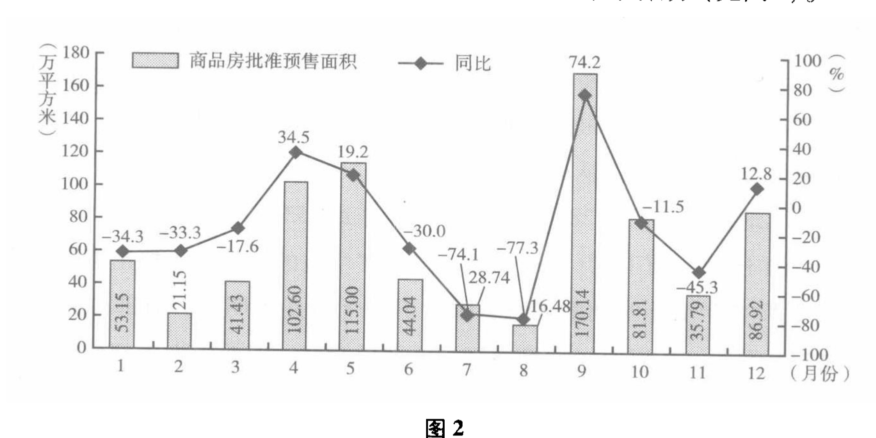


图2

2. 商品房需求旺盛，成交量大幅上涨

从需求情况来看，2009年1～12月广州十区新建商品房交易登记105813宗，交易登记面积1117.90万平方米，交易登记金额1087.31亿元，同比分别增长48.0%、58.8%和62.1%，总体来看，广州市的商品房市场于2009年全年都保持着一个需求畅旺的态势。交易登记面积与交易金额的增长明显大于交易宗数的增长，表明新建商品房的单价与每套总价都有较大提高。随着2008年底到2009年初各项救市政策的先后出台，新建商品房的交易面积在2009年上半年呈稳步上升趋势，但在第三季度出现了较大的波动：8月新建商品房的成交面积发生“天量”上涨，与相邻两月间的成交量出现了明显的落差。广州市国土资源和房屋管理局相关负责人解释说，出现这种情况的主要原因是7月份阳光家缘系统升

级，系统切换过程中形成的部分开发公司未能完成备案手续的合同，在8月出现集中办理备案的情况。此外，有业内专业人士分析，第三季度新建商品房交易发生的波动还受到楼价攀高压制购买力、发展商惜售放慢推房以及二次房贷收紧政策等综合因素影响，但其中系统升级原因是一大重要根源。

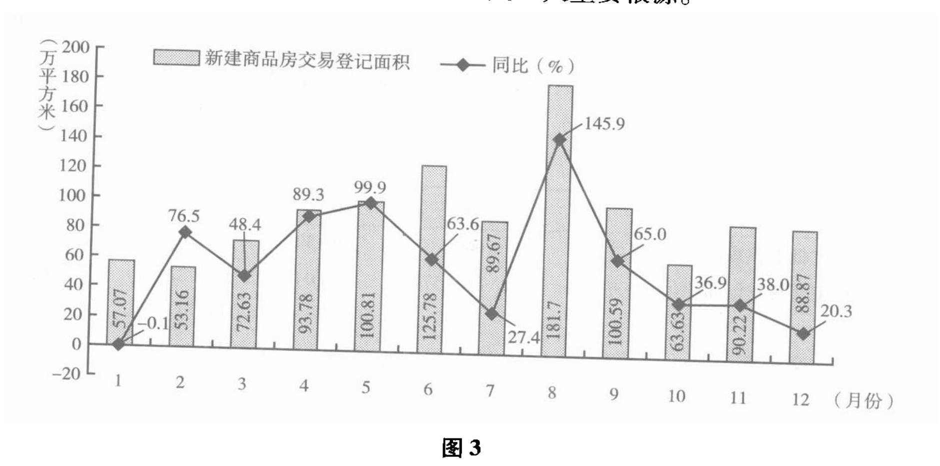


图3

3. 市场供不应求状况突出

从新建房屋供求关系的对比来看，总体表现为供给小于需求，供求缺口也明显大于过去几年。2009年1～12月广州市新建商品房的市场吸纳率（新建商品房交易登记面积÷批准预售面积×100%）为140.2%，高于2008年全年的市场吸纳率63个百分点，突破了2007年市场高峰期的131.2%。2009年商品房市场供求关系的显著改变可从两个角度进行解释：从需求角度来看，得益于货币政策的宽松和开发商的价格调整，刚性需求在2009年集中释放，市场信心恢复令改善型和投资型需求被重新激发、相互促进，带动市场步入回暖轨道；而从供求角度来看，由于2008年的市场销售低迷，大量商品房被积压，开发商面临资金链断裂危机，2009年的主要任务是消化库存以尽快回流资金，在资金缺乏与谨慎预期的作用下也未敢贸然推出新盘。

（四）住宅市场分析

1. 新建住宅市场交易情况

2009年广州市十区新建商品住宅批准预售面积为668.03万平方米，同比下

降17.1%，而另一方面，成交面积显著增加，为978.32万平方米，同比大幅上升76.9%。刚性需求、改善型需求以及投资、投机型需求相继进入住宅市场，支撑起2009年成交量的“井喷式”增长，库存快速消化，新货供应速度远远跟不上销售速度，导致吸纳率上升至146.4%的历史高位，与2008年呈现截然相反的态势。新建商品住宅价格经过将近一年的调整期，已基本得到恢复，成交均价重上9000元/平方米的高位，与2008年基本持平（见表3）。

表3

年　份	2007	2008	2009	同比(%)
新建商品住宅批准预售面积(万平方米)	669.78	805.59	668.03	-17.1
新建商品住宅交易登记面积(万平方米)	801.57	553.04	978.32	76.9
吸纳率(%)	119.7	68.7	146.4	113.1
新建商品住宅交易登记均价(元/平方米)	8599	9339	9346	0.1

从纵向来看，随着政策利好因素累积效应的逐渐显现，广州市新建商品住宅价格进入了快速上行的通道。年初的两个月中市场前景仍十分不明朗，开发商绝大多数对后市持谨慎观望情绪，在这一时期普遍采取了以合理价格积极主动促销的做法，务求缓解资金链紧张的问题。而后，伴随系列的救市政策，刚性需求大量释放，成交量不断放大。尤其是4、5月份以来，楼价开始快速上升，珠江新城“地王”的出现更成为广州楼价加速上涨的“催化剂”，对市场重拾信心的开发商促销意愿大为降低，惜售、捂盘现象再度流行。虽然下半年开始，中央开始对楼价过快上涨潜在的风险产生警惕，开始出现政策微调，但房价并未显现回调的迹象，在10月份甚至突破了万元大关，并保持快速上扬态势（见图4）。

从横向来看，2009年广州市中心六区（越秀区、荔湾区、海珠区、天河区、白云区、黄埔区）新建商品住宅交易登记面积为496.65万平方米，均价为11883元/平方米，同比增长分别为41.3%、10.4%；而外围四区（番禺区、花都区、南沙区、萝岗区）新建商品房住宅交易面积为481.67万平方米，均价6730元平方米，同比增长分别为139.0%、-1.7%。其中，成交量主要集中在以下五个区域：番禺区、花都区、白云区、天河区以及海珠区，而黄埔区的成交量明显低于其他各区。上述数据表明，中心六区与外围四区的新建商品住宅成交量各占市场成交量的50%，与2008年同期相比都有较大幅的增长，其中外围四

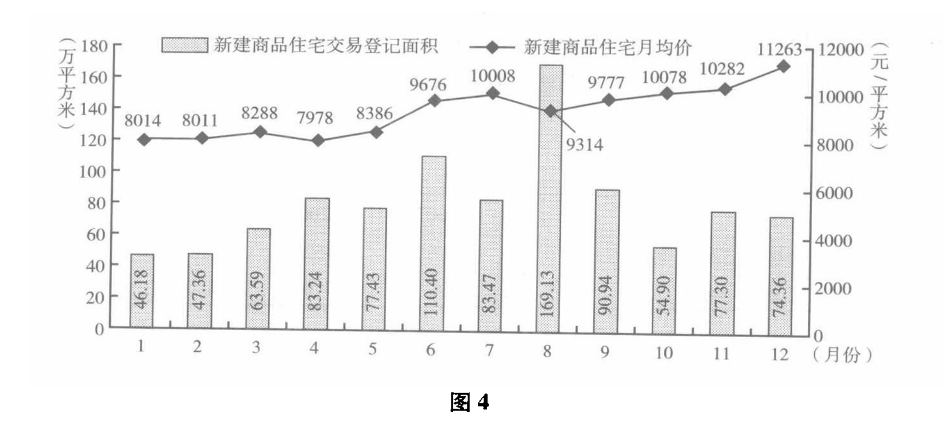


图 4

区的成交量成倍增长，一方面显示了广州市居住重心逐渐向外围移动的趋势，另一方面，外围四区由于供货量较大，供不应求压力小于中心区，因此对降价促销采取的是更主动的态度，而中心六区内尤其是老城区项目紧缺，房价高企并降价空间相对较小，使得大部分的刚性需求都被吸引至外围四区。此外，数据也显示出中心六区与外围四区新建商品住宅价格差距在逐渐拉大，全市新房均价的持续上升主要是受到中心六区的拉动（见图 5）。

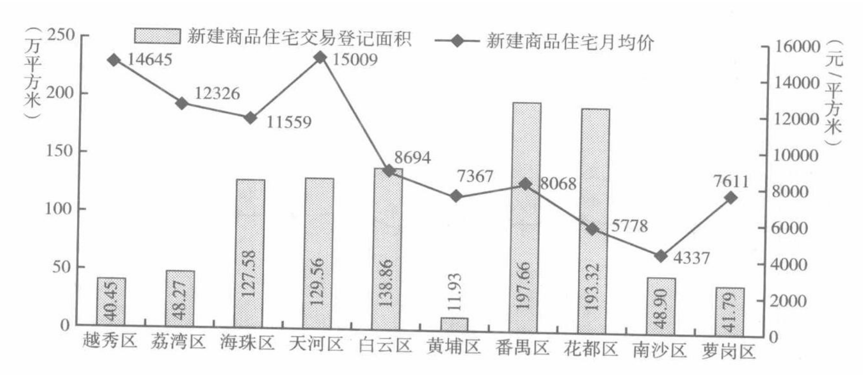


图 5

2. 存量商品住宅交易情况

2009 年广州市十区的存量商品住宅成交面积为 958.74 万平方米，同比增长 111.6%，成交均价为 4800 元/平方米，同比增长 9.6%，价量齐升的格局已令卖方市场得到确认。存量商品住宅成交量与均价均创新高，主要出于以下两方面原因：一方面，新建住宅的楼价大幅提升给了存量住宅业主涨价的理由，很多板块

的存量房楼价已经恢复到甚至超过2007年的水平（见表4）；另一方面，不少买家出于恐涨以及买房防通胀的心理，不断追涨入市，继续推高成交量。

表4

年　　份	2007	2008	2009	同比(%)
存量商品住宅交易登记面积(万平方米)	747.35	452.99	958.74	111.6
存量商品住宅交易登记均价(元/平方米)	4028	4378	4800	9.6

从纵向来看，在新建商品住宅市场回暖气氛的带动下广州市存量商品住宅在1～7月的成交面积基本上是稳步上升，8～10月出现短暂的调整，11、12月又回复高位运行。但对比新建商品住宅价格的大幅攀升，存量住宅的价格起伏较为平缓。据相关数据显示，存量商品住宅市场的主要购房群体约有3/4为首次置业者，压抑多时的刚性需求集中释放是推高广州市存量商品住宅成交量与房价的主要原因，新建住宅市场的走俏令不少业主在交易中出现“反价”行为，表现卖方市场对二手楼市的信心。此外，营业税等减免利好政策仅在2009年内试行实施，又极大地鼓励了有置业需求的客户在这个时段加紧机会入市，以免错失良机。但随着刚性需求的逐渐退场，投资型需求又因购房成本快速上涨导致投资回报率下降而遭到打压，市场进入短期调整也在所难免（参见图6）。

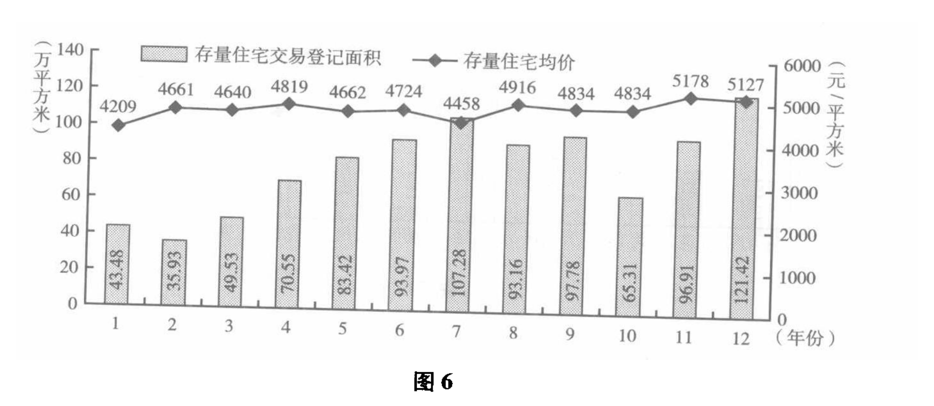


图6

从横向来看，2009年广州市中心六区存量商品住宅交易登记面积为616.23万平方米，均价为5335元/平方米，同比增长分别为116.8%、5.1%；而外围四区存量商品房住宅交易面积为342.52万平方米，均价3838元平方米，同比增长

分别为 103.0%、19.9%。二手住宅成交量与均价在各区表现极不均衡，在成交面积上，番禺区为 246.71 万平方米，而最低的黄埔区仅有 20.99 万平方米；在价格上，越秀区仍高居榜首，均价为 6177 元/平方米，而位置偏远的南沙区，均价仅为 1227 元/平方米（见图 7）。老城区如越秀，以及荔湾、海珠、天河等区核心地段的存量住宅凭借其稀缺性及地理优势，无论是对首次置业者还是投资者来说都更具吸引力，在成交量和价格上都保持着相对稳定的增长势头。值得注意的是，番禺区存量住宅除了在成交量上表现突出外，价格也在供求压力下亦有大幅的上升，同比上涨 22.9%。

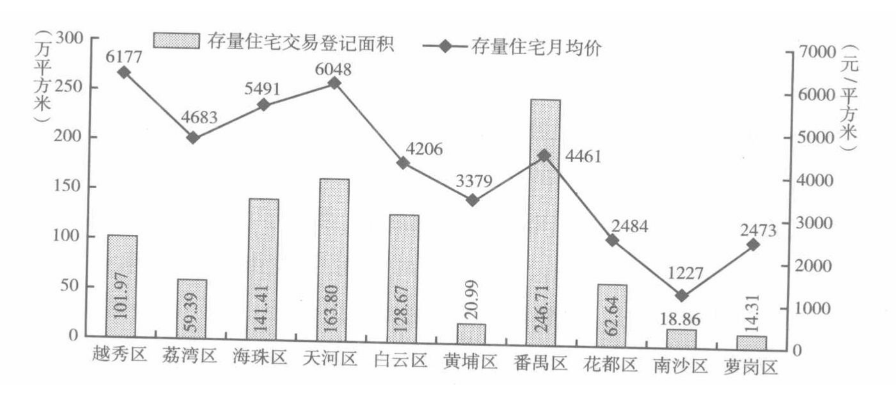


图 7

（五）写字楼市场分析

1. 新建写字楼交易情况

作为一个对其他行业的发展有高度依赖的市场，写字楼市场的发展受宏观经济发展状况的影响十分显著。作为珠三角中心城市的广州市外向型经济的特征比较明显，受制于国际经济形势，尽管广州市住宅市场的销售如火如荼，但缺乏宏观经济支撑的写字楼市场却表现相形见绌，买家预期在短期内难以扭转，供过于求现象日益凸显。

2009 年广州市新建写字楼批准预售面积为 72.98 万平方米，同比上涨 46.8%，成交面积为 45.52 万平方米，同比上升 9.7%，吸纳率下降至 62.4%，表明供求关系进一步失衡。由于 2009 年推出的新建写字楼多属于高端产品，交易均价被推至 14093 元/平方米的高位，同比上升 16.6%（见表 5）。

表 5

年　份	2007	2008	2009	同比(%)
写字楼批准预售面积(万平方米)	41.25	49.71	72.98	46.8
新建写字楼交易登记面积(万平方米)	78.91	41.51	45.52	9.7
吸纳率(%)	191.2	83.5	62.4	-25.3
新建写字楼交易登记均价(元/平方米)	11763	12091	14093	16.6

2009 年广州新建写字楼市场的特征主要表现在以下几个方面。

(1) 写字楼市场呈现供大于求，空置率走高。

一直以来，广州商业写字楼存在供大于求的现象，主要是销售周期长，消化时间缓慢，需求量不足，供应量过大，空置率不断上升。另外，广州写字楼开发建设项目不仅连续集中开发，新开工和新竣工面积也不断增加，造成广州写字楼市场库存压力不断加大。2009 年广州写字楼新增供应持续增加，特别是珠江新城和天河中央商务区的写字楼集中放量，市场压力将加大，供大于求局面将持续恶化。

来自中介机构的数据显示，目前广州市写字楼市场空置率达 19.8% ~ 24.4%，已接近警戒红线。空置率走高的主要原因包括：其一，全国各个城市的商业地产投资回报逐渐回落，大部分投资客开始从商业地产转到住宅市场，以降低投资风险；其二，广州一部分公司出于经营成本考虑，纷纷撤离高租金的甲级写字楼，转向配置较低的乙级写字楼或放弃使用写字楼，使得写字楼市场出现了结构性的失衡。

(2) 国内企业充当写字楼市场主要投资力量。

虽然外资企业对写字楼的需求仍处于萎缩状态，但在政府扩大内需的刺激下，国内企业需求明显增加，特别是金融企业，信贷扩张的政策利好令其赢利能力大幅提高，加上业务扩展需要，不少机构计划扩大办公场地。以自用为目的的金融企业大宗购买为广州写字楼市场提供了有力的支撑。仅在 2009 年 8 月，广东发展银行广州分行和上海浦东银行分别斥巨资在珠江新城新落成的甲级写字楼购买大面积自用。

除了金融行业之外，受金融危机打击较大的传统制造行业也出人意料地在写字楼买卖市场上表现得更为主动。2009 年 3 月，某知名本土化妆品公司（非上市公司）花费 1 亿元在天河体育中心板块不同的两栋大厦里买了 4 层写字楼。国内某知名品牌服装公司有意在天河板块购买整栋写字楼作为总部，总价或在 9 亿

元左右。制造业企业大手笔买写字楼，一方面是出于通胀预期的考虑，另一方面自用需求激增，国内公司购买甲级写字楼作为公司总部可提升企业形象，需要扩大企业规模的时候可以把出租的部分收回自用。

2. 存量写字楼交易情况

存量写字楼市场呈现的是“量跌价升”的趋势，2009年1~12月广州市存量写字楼交易登记面积为13.29万平方米，同比下降17.4%，而另一方面，交易均价则较2008年同期有所增长，统计数据为4546元/平方米，同比上升19.9%（见表6）。经济走势尚未明朗化，投资者保持谨慎的态度，再加上一手写字楼供应放量，可供选择增多，无疑对二手写字楼形成巨大的冲击。此外，二手写字楼价格大幅上涨，令租售比失衡更加严重化，投资回报率的下降很大程度上压抑了买家投资二手写字楼的热情。

表6

年　　份	2007	2008	2009	同比(%)
存量写字楼交易登记面积(万平方米)	26.84	16.09	13.29	-17.4
存量写字楼交易登记均价(元/平方米)	4199	3790	4546	19.9

（六）商铺交易市场分析

1. 新建商铺交易情况

2009年广州市新建商铺交易市场新增供应量有所下降。2009年广州新批准预售商铺面积为55.80万平方米，同比上升7.4%。新增供应依然集中在成熟居住环境的社区商铺，其中，以天河、白云和番禺区表现最为明显。而部分商业物业开发商因资金紧张或考虑到目前经济形势，延迟物业的落成时间，以待合适的入市时机。

一般而言，商铺的成交高峰和谷底往往都比住宅要延后一些：2003~2006年，新建商铺的吸纳率基本都在70%~90%之间，而住宅吸纳率基本上在100%以上；2008年，新建住宅成交剧减，吸纳率不足100%，而商铺则保持了100%以上的吸纳率。从2009年的统计数据上也可以看出，广州市的新建商铺市场的成交情况相对住宅市场同样表现出滞后性，也就是说，商铺市场于年初表现坚挺，但随着经济调整的深化，下半年的成交量反而有所回落，价格波动也远远小于住宅市场。2009年广州市新建商铺成交面积为61.06万平方米，同比下跌

6.4%，吸纳率为109.4%，成交均价为11314元/平方米，同比上升5.4%（见表7）。新建商铺成交面积的下跌在很大程度上是由于2009年住宅市场的异常火爆，导致大部分投资资金流向住宅市场，但由于当前商铺市场依旧保持供不应求的态势，价格下调的压力较小，随着住宅市场的风险上升，商铺的投资吸引力将日益彰显。

表7

年　　份	2007	2008	2009	同比(%)
商铺批准预售面积(万平方米)	51.84	51.94	55.80	7.4
新建商铺交易登记面积(万平方米)	78.30	65.26	61.06	-6.4
吸纳率(%)	151.0	125.6	109.4	-12.9
新建商铺交易登记均价(元/平方米)	11188	10737	11314	5.4

2. 存量商铺交易情况

广州市存量商铺市场表现平稳，2009年共成交存量商铺19.06万平方米，同比下降5.2%，成交均价为7682元/平方米，同比上升16.6%（见表8）。天河、海珠和其他老城区均有较多商铺成交，但与2008年同期相比，位于市中心商业旺地的一线铺位行情更加紧俏，大部分房源都掌握在以长线放租以待铺位升值的业主手上，令市场上一线旺铺放盘本身就已不多，也使得目前商铺投资者转而将关注焦点放在社区铺或二线铺位。在此市场状况带动下，白云、番禺以及老城区二线路段的二手商铺买卖均有升温的迹象。

表8

年　　份	2007	2008	2009	同比(%)
存量商铺交易登记面积(万平方米)	28.31	20.11	19.06	-5.2
存量商铺交易登记均价(元/平方米)	6281	6588	7682	16.6

二　推动2009年广州市房地产市场价格上涨的主要因素

广州房地产市场历来以理性著称。广州的房地产开发市场化进程在国内可以

说是最早的，因此经历的市场波动也是最多的，不同程度的市场波动在广州房地产市场一直存在，但并未出现过大起大落的现象，2008～2009年期间广州房地产市场的发展同样并没有出现超乎寻常的波动，可以说，广州市房地产市场在2009年的波动基本上是和全国的经济大势及房地产市场走势相一致的，引发房地产市场价格的原因也首先是和经济基本面有关。

（一）信贷放量引起流动性过剩

房地产是典型的资金密集型行业，资金供应的松紧对房地产运行有决定性影响。2009年以来，为应对国际金融危机、促进住房消费，银行信贷在适度宽松的货币政策支持下得到大幅增长，并创下历史新高。2009年，我国金融机构共新增人民币贷款9.6万亿元，同比增长95.7%。1979～2008年这30年间，我国金融机构新增贷款共计31.84万亿元，而2009年新增贷款量就已达到前30年总量的30%。在这么强劲的新增贷款力度下，我国货币供应量亦呈现快速增长之势：2009年我国M0、M1和M2同比分别增长了11.8%、32.4%和27.7%。M1与M2的涨幅分别创下自1994年及1996年以来的最高值。房地产开发贷款增速亦明显加快，2009年全年，主要金融机构及农村合作金融机构和城市信用社人民币房地产开发贷款累计新增5764亿元；年末余额同比增长30.7%，增速比上年末加快20.4个百分点。2009年全国房地产市场成交量快速、持续的增加与房价超常的上涨，无疑与充裕的流动性、宽松的货币政策密切相关。在供给方面，适度宽松的货币政策为开发商提供了充裕的资金，缓解了开发商资金紧张的局面；在需求方面，数次下调存贷款利率，降低购房首付款比例，导致包括自住和投资投机在内的市场需求被同时放大。

在实体经济尚未整体转好的形势下，新增投资存在明显的结构性差异，信贷扩张带来的大量现金和实体经济产能过剩现状产生了矛盾，房地产成了资金的避风港。另一方面，在相对宽松的货币政策环境下，整体市场的流动性较为充裕，市场产生较普遍的通胀预期心理，在此情况下，防御性投资的比例在近期明显加大，受国内投资渠道较窄的影响，大量民间资本亦选择进入房地产市场以规避风险。从2009年广州市房地产市场的总体走势来看，信贷投放规模和房地产市场上升曲线基本一致，信贷放量所引起的流动性过剩无疑是2009年房价快速回升的主要力量。但问题的严重性也恰恰在此：房地产市场的“回暖”乃至“报复

性上涨”并非建立在实体经济形势向好的有效支撑上，这必将影响房地产市场的未来走势。

（二）房地产政策利好的累积效应

房地产业在扩大内需、促进经济发展方面，具有特殊而重要的作用。事实上，当全球金融海啸导致的世界性经济衰退逼迫中国不得不中断2005年以来的宏观调控，于2008年10月份转向“双保”政策时，房地产作为历来被经常采用的宏观调控手段也被中央部门重新启用。在国务院于2008年11月9日发布的扩大内需十条举措中，温家宝总理指出，“地产业是国民经济的重要支柱产业，对于拉动钢铁、建材及家电家居用品等产业发展举足轻重，对金融业稳定和发展至关重要，对于推动居民消费结构升级、改善民生具有重要作用。”此后，国家财政部门、住建部及银监部门共同发布了促进房地产业发展相关措施，其中包括下调交易契税税率、二手房转让营业税由五年后免征调整为两年后免征、对个人销售或购买住房暂免征收印花税和土地增值税、开发项目资本金比例从35%降到20%、下调个人住房公积金贷款利率等。加上在此前后，国家连续五次降息以扩大内需、刺激消费，房地产业所面对的宏观环境得到极大的改善。在地方层面上，广东省政府为了进一步落实国家的“救市”政策，推进市场和行业的尽快复苏，于2009年3月出台了《关于促进我省房地产市场平稳健康发展的若干意见》（简称“粤十五条”）。从涵盖范围来看，“粤十五条”的目标指向“促消费、援开发、增保障”十分明显。从加大保障性住房建设力度、进一步鼓励普通商品住房消费、支持房地产开发企业积极应对市场变化出发，对2009年广东房地产市场实行“维稳”。减免税、降息、放宽外资、购房入户政策支持、缓交地价款、分期纳税、放开住房公积金使用权等多种强力措施全面出击，其力度之大、系统性之完善在各省市地方政府出台的房地产新政中最为突出。而广州市政府在中央和省已经出台救市政策的情况下，切实贯彻了有关政策，并且灵活执行，例如对一些大宗土地的出让金没有催缴，使得市场得到了休养生息的机会。在各种政策利好的累积效应下，市场的通胀预期升温、购房保值意愿大大增强，从而使得低迷了一年多的房地产市场被重新推向了高潮。

（三）投资者强烈的通胀预期使房地产投资成为保值选择

数据显示，2009年11月CPI同比由负转正，同比上涨0.6%，环比上涨

0.3%；而11月PPI同比下降2.1%，降幅比上月缩小3.7个百分点。从国内来看，考虑到宏观经济回暖的基础尚未稳固、外部和民间投资及消费需求仍显不足、总体产能过剩等问题仍然突出，以及就业形势依旧严峻等现实因素，短期内出现真实通胀的几率较低。然而正如2008年诺贝尔经济学奖获得者克鲁格曼所言，对于通货膨胀，我们唯一要恐惧的是通货膨胀恐惧本身。也就是说，比起实际的通货膨胀率高低，我们更应关心通货膨胀预期所带来的效应。通货膨胀预期，简单说就是人们对于未来通胀发生时间、发生概率以及通胀程度的一种心理预期。目前，不少人觉得将现金存入银行的回报率太低，在目前的市场环境下，甚至有贬值的风险。政府为刺激经济，大量增加基础建设投资或发放大量的信贷资金，无疑将增大社会上流通的货币量，通货膨胀压力转而增大，持有货币的人难免要面临资产缩水的风险。此外，贷款利率经过连续的下调，目前已经降到差不多四五年来的最低水平，再加上相对宽松的货币政策，对企业及个人来说，向银行贷款及融资的成本低，现金的地位相应有所下降。这个时候，站在保值与增值的角度来看，“现金为王”的说法已经不太合时宜，而房地产则因其稳定的保值性，成为民间闲置资金的首选出路。

通胀预期往往具有强大的“自我实现”机制，同时人们对通胀预期很容易形成“羊群效应”，在群体力量的相互作用下引致通胀预期偏离真实通胀，对房价上涨起到推波助澜的作用。对于自住型购买者来说，房价的上涨意味着将来购买会带来更大的支出，在此预期下被动地加紧入市；而对于投资型购买者来说，则是通过主动地购买房产实现资产的持有所带来的增值。自住型需求与投资型需求在短期内的集中释放对房价的回升作出了重要的“贡献”，再加上投机者利用市场信息的不对称，宣扬房价继续上涨的观点，形成大规模跟风购买，造成短期内房价非正常上涨。另外，国家为了控制房地产开发过热，采取了一系列措施，但从普通消费者看，这些政策只意味着“开发商的资金和土地都受到了限制，只能通过提价来保持高收益”。在通胀预期的指导下，民众更容易产生非理性行为，争相购买房产保值，从而推动房价不断上升。

（四）开发商的造市活动助长了房价上涨

短短一年多的时间，房地产开发商可谓经历了“冰火两重天”。2008年下半年，楼市进入周期性调整，房地产价格与成交量都有显著的回落，加上迅速蔓延

的金融风暴令投资收紧，楼市一度陷入低迷。虽然中央以房地产作为重要突破口，加大政策力度以提振楼市，但由于政策作用的滞后性，未能起到立竿见影的效果，加上不明朗因素增多，开发商普遍对市场前景并不乐观。在此预期下，开发商采取的是一系列自救措施，如降价促销、主推小户型、减少开工量、裁员降薪等，以图缓解资金链压力。而令人意想不到的是进入 2009 年，“小阳春”、“回暖”、“地王”等字眼反而成为房地产行业的关键词，政策利好的累积效应逐渐显现，房地产市场迅速升温，带动成交量大幅上涨。与此同时，开发商资金压力缓解，预期向好，在市场上表现出捂盘、惜售等推高房价的造市行为，以图制造房源短缺的恐慌。据媒体报道，目前广州开发商捂盘，主要集中在两类楼盘：一类是在区域板块内，货源稀缺，或是自然环境优势突出，或是在地区内阶段性缺货；另一类是小发展商的楼盘，不像上市公司需要追求业绩，也没有大型房企的资金压力，更注重的是看涨预期下的利润。虽然政府三令五申地表明新房有了预售证就要进行出售，但却难以控制开发商的捂盘现象，开发商或者推迟领预售证的时间，或者表示尚未准备好，或者直接将价格定为天价，对此行为难以界定。从某种意义来说，捂盘、惜售是出于开发商谋求利润的天性驱动下的一种商业行为，在当前信息不对称的市场中是难以规避的。在这种环境下，政府应当努力加强信息透明化，引导群众形成理性的预期，对开发商的造市活动所引致的房价上涨进行有效的甄别，通过需求的正常反馈推动市场达到理想的均衡。

（五）“地王”效应催化房价

2009 年，广州市土地市场一改 2008 年多个地块底价成交的现象，“地王”频频出现，某些地块的楼面地价甚至逼近周边楼盘的房价。

开发商敢于高价拿地，是因为他们认为能将高价土地的成本向未来更高的房价中转移，而在我国房地产市场供应主体单一、开发商垄断供应市场的情况下，这种成本转嫁的确是较容易实现的。成本从土地向房价的传递过程，也是房价疯狂上涨的过程。由此形成了一个恶性循环：地价上涨构成房价上涨的强大推动力，而房价上涨又成为开发商高价拿地的信心支撑。而对未来某种商品价格走势的预期，又会直接影响到消费者的选择，“地王”就增强了人们对未来房价将继续上涨的预期。由于“地王”楼面价远远高出周围房价，形成了所谓“面粉贵

过面包"的现象，使人们确信未来房价还可能继续大幅度上涨，进而在"买涨不买跌"的心理推动下，跟风入市，进一步推高房价。还有一个重要原因在于：许多开发商拿到土地后，并不立即开发，而是囤积起来坐等土地升值，获取超额利润，这是房价持续上涨的最重要的根源之一。

2009年，广州市"地王"频现，无疑是另一个助推本地房价上涨的关键因素。从直观来看，珠江新城D8-2地块以楼面地价15323元/平方米的高价成为年度单价"地王"后，各在售楼盘在当月纷纷提价约6%，有的楼盘甚至提价11.12%，而从6月份至今，不少楼盘已上涨20%~40%；此外，7月16日拍出大学城DS-1102与DS1601地块分别夺得了大学城单价"地王"与总价"地王"的称号，7000多元/平方米的楼面地价远高于周边的在建楼盘，加上建造成本，房价将至少在万元以上，从而大大提高了周边开发商的心理价位，进一步刺激了房价上涨的步伐。

三 对2010年广州市房地产市场发展趋势的展望

（一）政策转向

为刺激经济增长，中央及地方政府在2008年下半年之后相继出台了系列救市政策，在相当程度上刺激了房地产需求，促进了2009年房地产市场的回暖。但中央政府2008年出台的系列刺激房地产销售的政策，以及一些地方政府出台的房地产救市政策，如二手房营业税减免、利率7折等，执行日期均为2009年1月1日至12月31日，实际上这些救市政策也的确在2009年底之后终止。2010年的政策走向成为各方关注的热点，政策预期将左右利益主体在市场博弈中作出如何的反馈。显然，不同的利益主体对2010年政策走向的期待差异甚远，开发商和地方政府期待政策的延续，以便维持市场的繁荣态势；民众期待政府通过回收优惠政策打压房价，以便市场的理性回归，而一些地方政府已经先于中央表态，将继续维持之前的优惠政策。在这种复杂的博弈局面下，政策何去何从，的确考验着中央的决策智慧。

2009年12月5~7日，在北京召开的中央经济工作会议明确提出要继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，增加普通商品住房供给，支持居民自住

和改善性购房需求。此外，中央于年底提出了“国四条”，明确表态要“遏制房价过快上涨”，同时发布《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，将土地出让的首付款缴纳比例提高至50%，分期缴纳期限不超过1年。这些举动都反映出中央已将调控的重心从“促进”转向“维稳”，2010年的住房任务首先是保证投资的快速增长，同时又防止住房市场的大起大落，尤其要防止房价的过度上涨。但总体来说，从目前宏观经济对房地产仍存依赖角度来看，房地产市场短期内不会被大力打压。

面对房地产市场对政策的过分依赖，我们不得不进行反思，在利益博弈复杂的情况下，单纯依靠政策利好的取舍是否能从根本上引导市场回归理性发展？事实上，我们必须承认房地产市场的症结不在于有无优惠政策，而在于政府真正摆脱卖地生存的利益模式，以及真正大力推进保障性住房建设，唯有这样政府才能以更客观的立场履行其宏观调控的职能。

（二）供应预测

1. 地方政府

2009年以来我国多个城市房价屡创新高，商品房供应不足被视为导致房价飙升的因素之一。在2009年的中央经济工作会议上，中央提出要增加普通商品住房供给，这表明了政策已经开始关注楼市的供应端。从全年来看，2009年广州市仅商品住宅土地的供应量已经多达4.6平方公里，基本与2007年持平，超过计划住宅土地供应量的2.5平方公里（包括保障性住房用地）。广州市政府大举推地的一个重要目的就是向购房者发送一个乐观的信号，市场上有充足的供给储备，以缓解购房者对于“楼荒”的焦虑。但不少业内人士认为，一个住宅地产项目在正常情况下的建设周期至少为一年，大量的土地供应在短期内对调控房价难以起到立竿见影的效果，而且土地开发建设的速度能否跟得上，还与政府主管部门对土地出让之后开发建设进度的监管力度有关。

此外，推进保障房建设作为“国四条”中的重要举措，对于降低房价、保障中低收入居民住房需求具有重要意义。广州市计划在2009年与2010年两年内建设政府保障性住房约408万平方米，其中2009年广州市计划新开工13个保障性住房项目，总建筑面积164.9万平方米，计划完成投资为30亿元。但2009年1～9月份，广州市投资计划仅完成了26.5%，其中经济适用房为

33%，资金到位率为100%；廉租房为22%，资金到位率为74%。按照广州市保障性住房建设的规划周期，政府必将于2010年加快项目建设的步伐。大规模保障性住房的推出，将加大市场上的有效供给，在一定程度上亦可起到降低房价的作用。

2. 开发商

由于2008年楼市销售受阻，加上股市不断走低和信贷市场收紧，令发展商遭遇空前的资金压力，消化库存成为各大开发商在2009年上半年的首要任务。与此同时，新项目纷纷推迟开工计划，在建项目有的缓建，有的甚至停建，加上库存消化速度超出预期，在一定程度上减少了2009年下半年乃至2010年上半年的有效存货供应。虽然有数据显示，2009年8月以来，广州市新开工及施工面积环比大幅增加，但由于投资的滞后性，预计新开工量的增加到2010年下半年才能逐步显现。

预计2010年广州全市十区新增住宅供应约4.9万套，尤其中心六区商品住宅新增也将延续近年不断紧缩的趋势，预计供应约2.2万套。总体来说，2010年全市十区可售货量合计约7.4万套。与2009年相比，2010年新增供应减量最明显的是市中心区。由于2008年底余货约为5.7万套，因此2010年总可售货量较2009年有大幅减少。新增供应将主要集中于番禺、花都两区，楼市成交重心将加速外扩。

另外，广州亚运会的举办，出于交通、环境、治安等因素考虑，政府已明确表示会在亚运会前后两个月禁止市区工地的施工，这必然会在一定程度上延迟楼盘的施工和预售进度。

（三）需求预测

接近2009年底，令人意外的是，广州楼市最终由“火爆”演变成了“疯狂”，掀起了新一轮价格上涨的高潮，原本传统的年末淡季反而变成了楼市黄金时节。房价越“疯狂”，越说明房价脱离了普通居民的购买力，说明对住房的需求已经主要不是自住或是改善性的居住需求，买房已经越来越成为投资手段和保值手段。

随着楼价的持续飙升，投资性购买的入市风险亦相应提高，同时，2009年末发布的“国四条”中明确表态要遏制部分城市房价过快上涨的势头，对于投

资型需求来说，无疑是个利空消息。随着市场参与者对政府将出台调控政策的预期越来越高，观望现象必然会随之出现，特别是投资性需求将首先退出市场。但一旦楼价回归到正常轨道，作为华南地区中心城市并且房地产市场一直以理性著称的广州，其刚性购买力将重新占据市场的主要位置，因此市场成交有可能在经历了上半年的萎缩之后得到一定程度的缓解，但总体来说，“盘整”将成为2010年广州楼市的基本态势。

Property market analysis of 2009 and prospect of 2010 in Guangzhou

Abstract: This article summarizes the fundamentals of the property market 2009 in Guangzhou, analyses the main characteristics of the market, and gives a prospect for the market 2010.

Key Words: Property market; Guangzhou

2009年深圳市房地产市场分析

宋博通　许良华　郭伟　董亚琼*

摘　要：受益于早前应对金融危机的经济刺激政策，2009年深圳房地产市场迅速回暖。销售量及价格明显上涨，重现一片繁荣景象。相比之下，租赁市场相对平稳，住宅租金随房价变化小幅波动，办公楼租金企稳回升，商业用房租金则持续低位。住宅用地供给大幅减少并成交火热。岁末受新一轮政策影响，深圳住宅市场已初显调整态势；住宅用地出让所延续的区位不均衡性，将加剧市场供求差异；城市更新亦将为住宅市场增添新的活力。在国内经济企稳回升大背景下，2010年深圳房地产市场走势将取决于政策导向和供需双方的角力。

关键词：深圳　房地产市场　城市更新　港人深圳置业

一　商品房市场量升价涨，二手房交易井喷

（一）房地产开发投资额小幅下降，占固定资产投资比重再创新低

深圳市房地产开发投资额在2000～2004年间逐年增长，此后趋于平稳，呈窄幅波动趋势（见图1）。自2003年房地产开发投资额突破400亿元后，已连续6年维持在410亿～470亿元之间。2009年1～11月，深圳房地产开发投资额为381.41亿元，同比小幅下降2.2%。

在国内一线城市中，2009年1～11月北京、上海、广州、深圳房地产开发

---

* 宋博通，建筑学科博士后，深圳大学土木工程学院副院长，深圳大学房地产研究中心常务副主任，副教授，主要研究住房政策、城市经济与房地产市场；许良华、郭伟、董亚琼，深圳大学土木工程学院硕士研究生。

投资同比增幅分别为 -4.3%、4.7%、2.7%、-2.2%。在珠三角中，相比广州的平稳增幅，深圳因2008年土地市场交易大幅萎缩，同比增幅仍持续小幅下降。

从房地产开发投资占全社会固定资产投资比重看（见图1），延续了2002年以来下降趋势，自2002年的44.7%下降为2009年的新低25.8%，同比2008年下降4.2%。这主要是基础设施投资比重持续加大、房地产开发投资额小幅下降的综合结果。

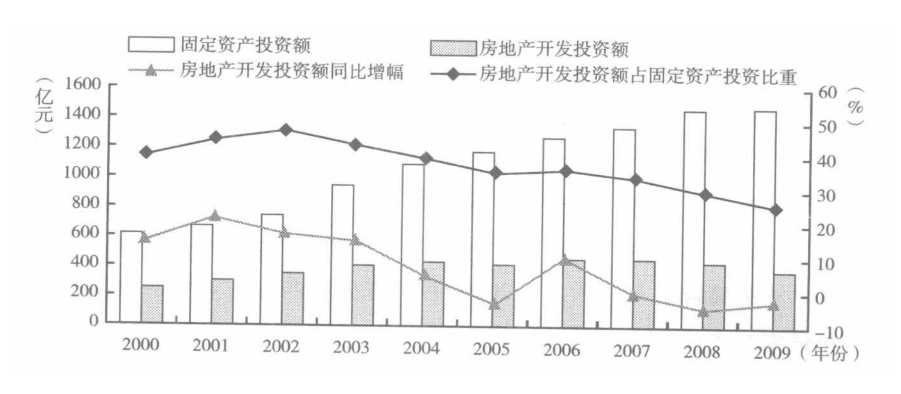


图1　2000～2009年深圳市房地产开发投资情况

注：2009年数据统计范围1～11月，其房地产开发投资额增幅为2008年前11个月同比增幅。

资料来源：深圳市统计局。

（二）新建商品住宅销量超年内批售量现高潮，宝安、龙岗、特区内三分市场

2009年，深圳市商品房批准预售572.29万平方米，同比减少26.43%；实际销售692.04万平方米，同比增加58.18%。其中，住宅批准预售465.42万平方米，实际销售637.48万平方米，住宅年面积吸纳率①达到137%，去存量化致库存短缺显现。在2008年下半年开始的国家相关政策刺激下，2009年市场需求迅速释放，开发商旋即调头但囿于开发周期，致预售与实售此消彼长，供过于求转向供不应求。

① 住宅年面积吸纳率系指住宅年实际销售面积与年批准预售面积之比。



1. 商品住宅供应大幅减少，上年土地市场低迷的滞后影响凸显

2002 年后，深圳市商品住宅批售面积基本呈减少趋势（见图 2）。受国际金融风暴影响，2008 年房地产市场低迷，住宅用地出让面积同比减少 40%，直接致 2009 年新建商品住宅批售面积大幅减少。批售面积仅 465 万平方米，同比减少 30.3%，其中，特区外降幅明显，减少 40.07%，特区内相对稳定，略减少 4.01%。

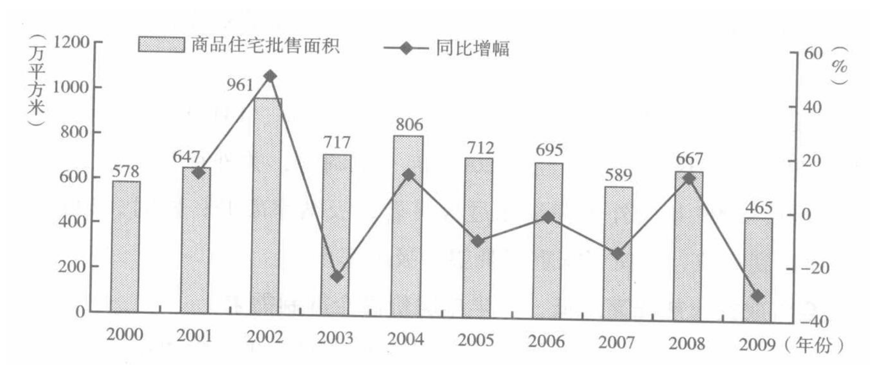


图 2　2000～2009 年商品住宅批售面积走势

资料来源：CRIC 房地产决策咨询信息系统、《深圳房地产年鉴 2008》。

2. 面积吸纳率总体较高，上下半年、不同物业类型、特区内外差别大

2009 年全市各类型商品房总计批准预售 572.29 万平方米，实际销售 692.04 万平方米，总体面积吸纳率为 120.9%，相比 2008 年的 56.2% 大幅上升。上下半年、不同物业类型、特区内外供求差别大（见图 3）。

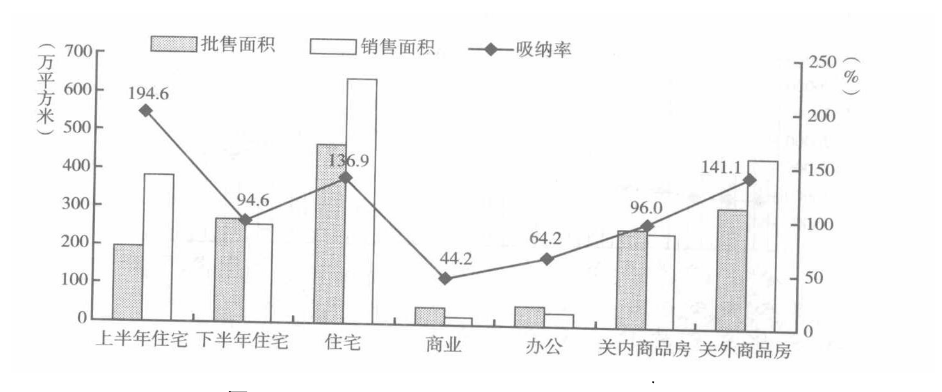


图 3　2009 年批售商品房面积吸纳率比较

资料来源：CRIC 房地产决策咨询信息系统。

从时间来看，商品住宅吸纳率上半年达194.6%，下半年降为94.6%，2008年积压的需求在2009年上半年集中释放，下半年供给的增加和业已趋高的房价使供不应求状况有所缓解。

从不同物业类型看，预售商品住宅吸纳率为136.9%，同比上升75.2个百分点，与2008年比较供求关系发生转换。商业、办公物业吸纳率分别为44.2%、64.2%，同比分别上升20.9、24.9个百分点，供求皆呈复苏态势，但仍供过于求。

从特区内外看，吸纳率特区内、外分别为96.0%、141.1%，同比分别增加39.0%、86.6%。这主要缘于经过2008年一年调整，关外存量较大、关内存量却十分有限，2009年关外去存量化过程显著，吸纳率攀升；同时，2009年关内房价迅速达到高位，也使买家重回观望，吸纳率止步。

3. 全年成交火热先高后低，下半年房价高企抑制需求

2009年，深圳市新建商品住宅销售637.04万平方米，自2005年持续下降以来首次增长，同比2008年增长55.63%。2008年底，政府相继出台了降低首付、房贷利率优惠等一系列利好政策，同时，房价也处相对低位，促使了成交量强劲反弹。

从近年深圳市新建商品住宅成交量与成交均价的关系看（见图4），成交量与均价存在明显负相关性。2007年四季度前，成交均价持续上升，成交量则梯次减少；2007年四季度成交均价高位拐点正好对应成交量的低位拐点；当房价步入调整周期时，成交量则随着调整的深入而逐渐上升，至2009年一季度左右，

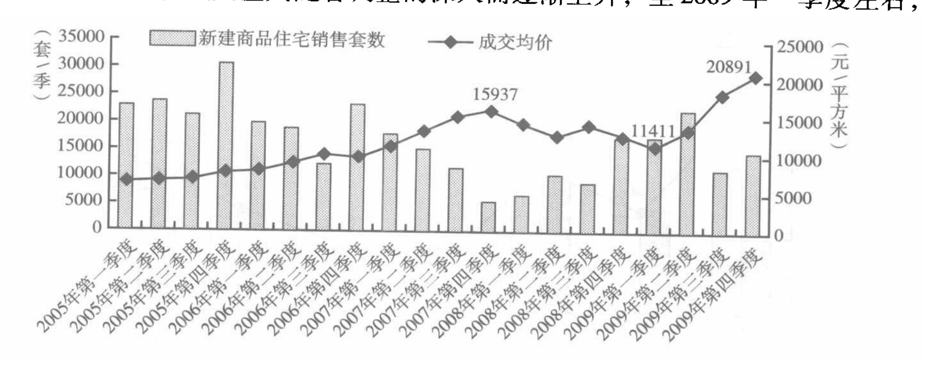


图4　2005～2009年各季度新建商品住宅成交套数与成交均价

资料来源：CRIC房地产决策咨询信息系统。



房价到达低位拐点，成交量也达到峰值；2009 年下半年房价迅速攀升，创历史新高，成交量也应声回落。可见消费者对房价高度敏感，高房价对需求抑制作用明显。

4. 宝安、龙岗、特区内三分市场，南山独撑特区内市场

从各区新建商品住宅销售面积（见图 5）看，宝安、龙岗和特区内各占 1/3。其中，龙岗超宝安成全市成交量最大行政区，为 224.57 万平方米，占全市成交量 35.3%，同比 2008 年 33% 上升 2.3 个百分点；宝安区成交 199.24 万平方米，占全市成交量 31.3%，同比 2008 年的 38.8% 下降 7.5 个百分点；特区内南山区继续独领风骚，137.56 万平方米成交量占特区内总成交量的近 2/3，占全市比重由 2008 年的 15.1% 上升为 21.6%；罗湖、福田、盐田三区销量较少，合计仅占全市 11.9%。各区市场份额与近年住宅用地出让有关。

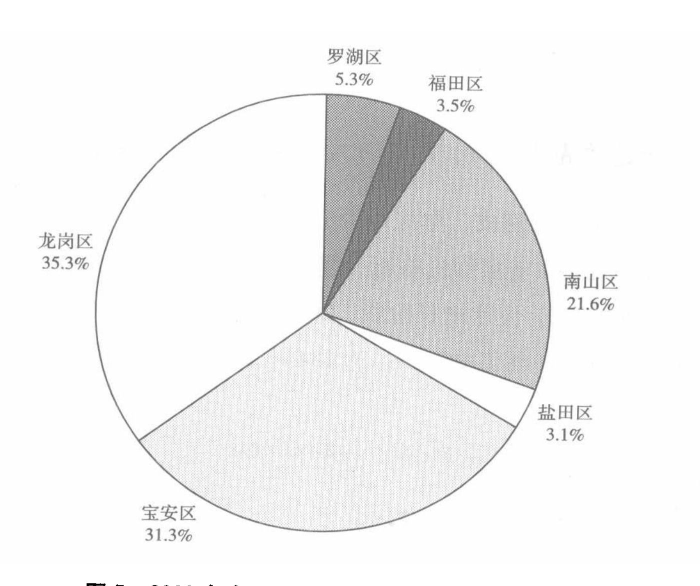


图 5　2009 年各区新建商品住宅销售面积构成

资料来源：CRIC 房地产决策咨询信息系统。

从户型看（见图 6），全市户均面积有所增大，为 95.1 平方米/套。其中，福田区户均面积增长最快，同比增长 14.4 平方米/套；宝安区户均面积仍然最大，为 108.2 平方米/套；此外，盐田区受幸福里等豪宅项目拉动，户均面积也大幅增大。2009 年二手房户均面积也很好地体现了近年各区户均面积变化，南

山区近年户均面积有下降趋势，因而二手房户均面积大于新房，而罗湖区、盐田区和宝安区则相反。

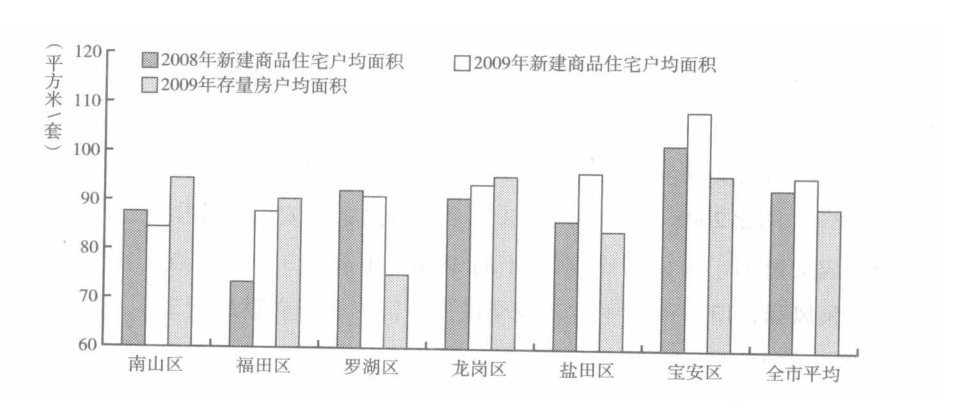


图 6　2008 年、2009 年新建商品住宅及 2009 年二手房户均面积

资料来源：CRIC 房地产决策咨询信息系统。

（三）新建商品住宅价格波动大，重拾升势创新高

1. 全年均价上涨近两成，年末均价上涨近一倍

从历年新建商品住宅年均价格看（见图 7），2005 年前房价处于平稳增长阶段，2006 年、2007 年为快速增长阶段，2009 年房价在经历了 2008 年短暂调整之后再次大涨，全年均价创历史新高，达 15444 元/平方米，同比上涨 16.7%。

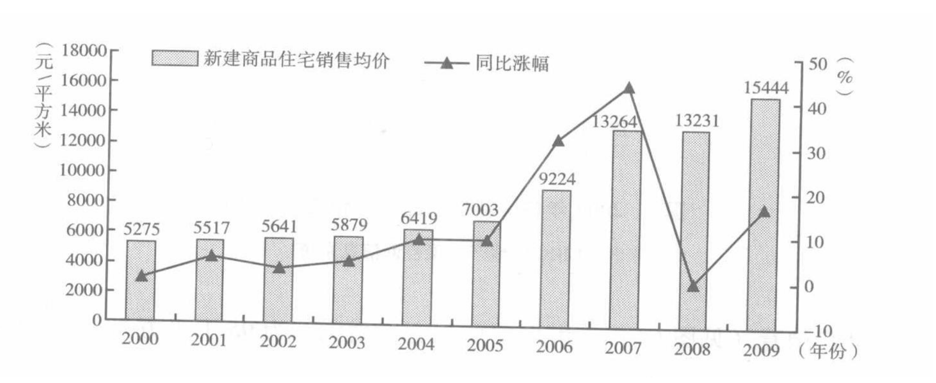


图 7　2000～2009 年新建商品住宅价格走势

资料来源：深圳市规划与国土资源委员会、CRIC 房地产决策咨询信息系统。

实际上，采用年均价格指标衡量房价，很大程度抹平了近年来每年月度房价的大幅波动，从新建商品住宅月均价格看（见图 8），2008 年房价总体震荡下行，由年初 14918 元/平方米降至年末 11676 元/平方米，降幅 21.7%；而 2009 年房价则呈单边上涨态势，12 月份新建商品住宅售价达 23094 元/平方米，创历史新高，同比增幅也梯次攀升至年末的 97.8%，即 2009 年末房价几乎达 2008 年末两倍。

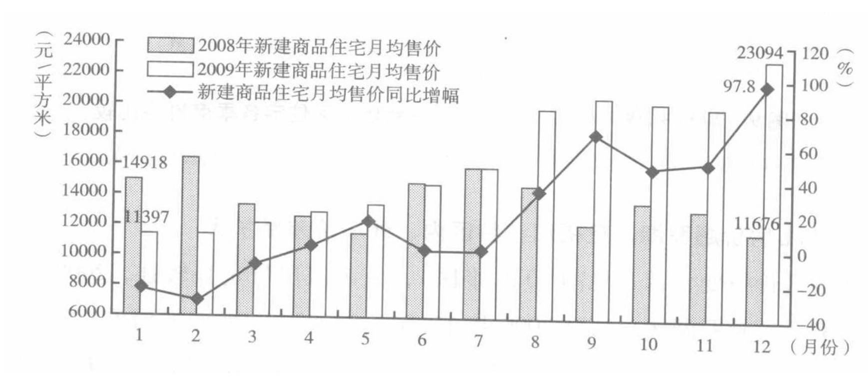


图 8　2008 年、2009 年各月新建商品住宅销售价格走势比较

资料来源：CRIC 房地产决策咨询信息系统。

2. 领涨、领跌再领涨，近年深圳房价波动大

同国内其他一线城市相比，深圳新建商品住宅价格波动较大。从图 9 看，广州房价虽在 2007 年、2008 年涨跌幅度也大，但 2009 年并没出现其他三市的暴涨局面，总体保持稳中有升运行态势；北京、上海房价近年在市场调整中跌幅较小、上涨势头较稳定。

2006 年深圳房价提前启动，第三季度超过上海成为国内房价最高一线城市，并持续上涨至 2007 年四季度的 15937 元/平方米；在经历 2008 年调整后，2009 年第一季度房价回落到 2007 年以来最低的 11411 元/平方米，与北京相当，相比前期高点下降 28.4%；进入 2009 年后，在政策面宽松、批准预售面积有所下降、自住需求释放和投资需求升温等多方面因素刺激下，深圳房价可用暴涨形容，几乎一年内上涨一倍，再创历史新高，第四季度达 20891 元/平方米。深圳房价波动幅度及累计涨幅明显高于其他一线城市，究其原因，与深圳户籍人口比例偏低、常住人口中承租客数量庞大，导致的投资需求比例较大等因素密切相关。

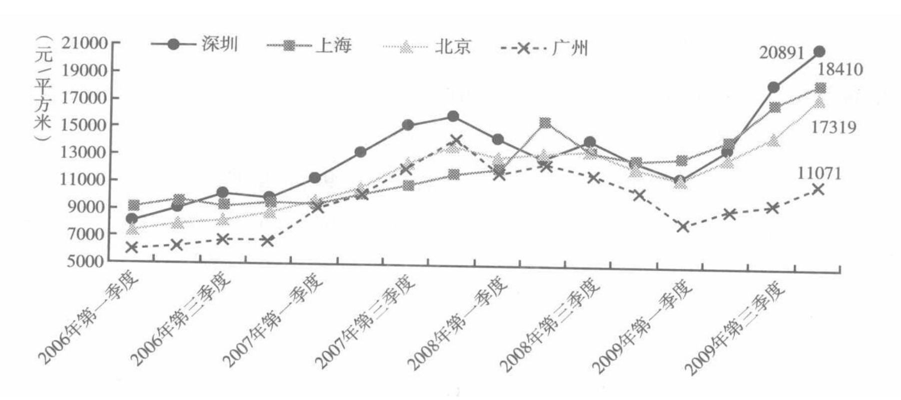


图 9　2006～2009 年京、沪、穗、深新建商品住宅各季度价格比较

资料来源：CRIC 房地产决策咨询信息系统、广州市国土资源和房屋管理局。

3. 南山房价超罗湖、近福田，特区内、外房价差距扩大

从各区价格变化看（见图 10 左半区），南山区房价走势较强，2008 年第三季度后完全超越罗湖区，甚至 2009 年 11 月以 24983 元/平方米均价超过福田区（见图 10 右半区）。这与 2007 年以来，南山后海、前海填海片区大规模兴建高档住宅项目有关。

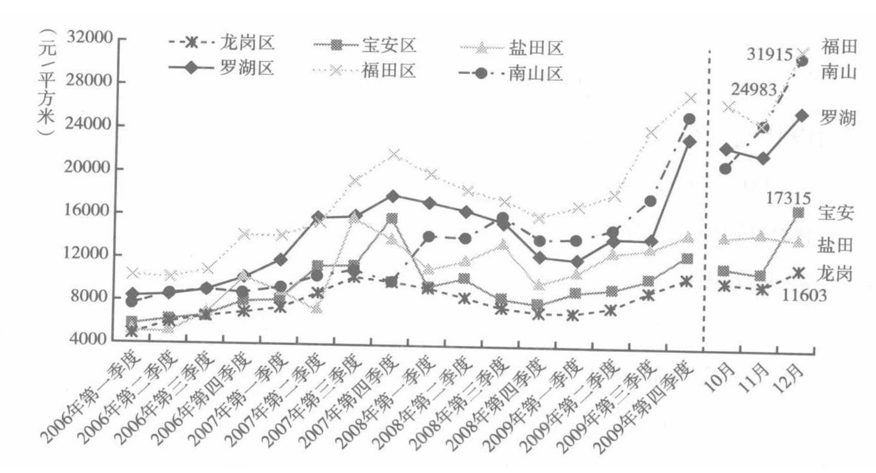


图 10　2006～2009 年各区新建商品住宅季度价格比较（含 2009 年最后 3 月）

资料来源：CRIC 房地产决策咨询信息系统。

截至 2009 年底，平均房价自高到低的行政区分别是特区内四区福田、南山、罗湖、盐田，特区外二区宝安、龙岗。纵观全市，近期福田、南山和罗湖三区与



其他三区房价差有扩大趋势（见图 10 左半区），至 2009 年 12 月，价格最高的福田区和南山区房价已高出价格最低的龙岗区 2 万元/平方米以上（见图 10 右半区）。这与近年特区内土地供应远少于特区外有关。

值得注意的是，宝安区房价在 2009 年 12 月份大幅度上涨到 17315 元/平方米，并超越盐田区。随着一系列大前海片区的利好政策出台，以及地铁罗宝线（一号线）延伸段开通的指日可待，以福田中心区组团、前海和宝安中心区组团为代表的城市双中心格局雏形也已显现。

（四）存量房交易量井喷，价格上升平稳，市场主体地位加强

1. 存量房交易量全年创新高，超上年 3 倍、超新房 2 倍，住宅岁末创天量

从近年存量商品房成交面积看（见图 11），2009 年全市交易面积达 1393.02 万平方米，同比大涨 206.3%，是 2008 年 454.8 万平方米的 3 倍，创历史新高。在度过 2008 年短暂调整期后，成交量延续 2007 年之前几年的上涨势头。

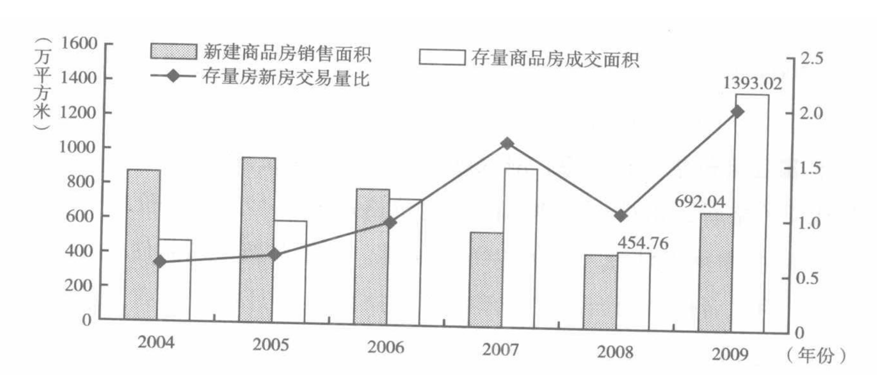


图 11　2004～2009 年深圳存量商品房与新建商品房销售面积比较

资料来源：深圳房地产信息网、CRIC 房地产决策咨询信息系统。

与新房交易面积比较，2009 年存量商品房销售面积超过新建商品房 2 倍（见图 11），自 2007 年来连续 3 年高于新建商品房成交量，存量房在市场交易份额中的主体地位进一步加强。原因有三：一是新建商品房供应量持续下降（见图 2），拉低了新房销售面积；二是新房与存量房价格差距扩大（见图 12），使部分新房需求转向存量房；三是深圳许多存量房房龄较短，综合质量与新建商品房差距不大且处于成熟片区。

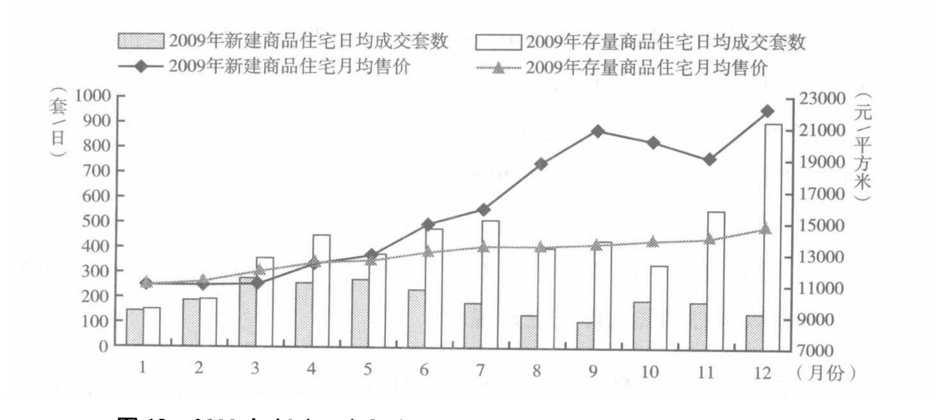


图 12　2009 年新建、存量商品住宅每月日均成交套数、月均价格

资料来源：深圳房地产信息网。

从存量商品住宅各月成交套数看（见图 12），2009 年春节过后交易量开始大幅超越新房，年末更骤增，整个 12 月份达 245.5 万平方米/27887 套的历史天量，日均成交 899.6 套。同时，新房成交量却有所下降。此显著变化再次源于政策调节，2009 年 12 月 9 日国务院常务会议决定：个人住房转让营业税征免时限在 2010 年由 2 年恢复到 5 年，促使大量二手房交易在年底赶搭政策优惠末班车。

2. 存量住宅价格上升平稳，涨幅远逊新房，租金波幅小

从成交价格看，相对于新建商品住宅价格飙升，存量住宅价格仍然相对平稳，从 2008 年平缓下跌转为 2009 年平稳上涨。存量与新建商品住宅市场对比鲜明，前 5 个月二者价格相当，之后差距逐渐拉大，12 月份新建商品住宅价格已高出存量住宅 7449 元/平方米。随着存量住宅的市场份额主体地位提升，有益于促进整体房价稳定。

从租金看（见图 13），全年平均租金与 2008 年持平，为 37.3 元/平方米·月，期间波动较小，最低 36 元/平方米·月，最高 39 元/平方米·月，反映住房租赁市场供需稳定。

3. 存量房交易量特区内比重加大、特区外反超新房

从各区域存量房与新房交易量比重看（见图 14），存量房继续在罗湖、福田、南山三区占绝大部分比重，并全面超越 2008 年。其中罗湖、福田两区二手房与新房成交面积比分别为 8.0、6.5，罗湖区成交套数比更是达 9.6，这与罗湖老城区二手房多、户型普遍较小有关（见图 6）。特区外二手房与新房成交面积



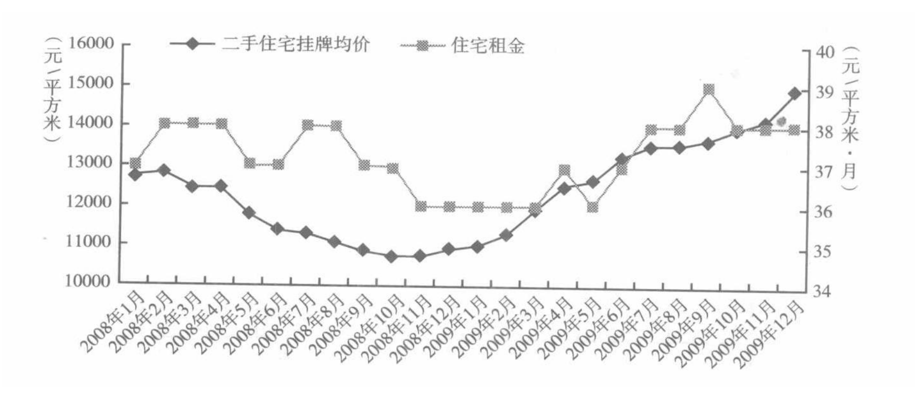


图13　2008年、2009年各月二手住宅挂牌均价及租金走势

资料来源：深圳房地产信息网。

比由上年的0.5上升到1.2，二手房成交量反超新房。随着土地资源趋紧和存量房增多，可以预见，特区外二手房也将扮演越来越重要的角色。

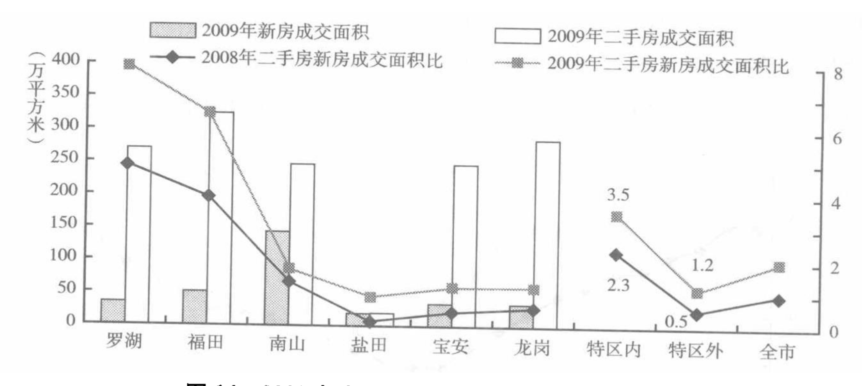


图14　2009年各区二手房、新房成交面积比较

资料来源：深圳房地产信息网。

（五）写字楼新建市场量价齐升，二手市场走出低迷

2009年，与新建商品住宅批售面积同比减少30.18%相反，新建写字楼批售面积同比大增64.7%，达54.11万平方米（见图15）；销售面积同比涨幅更达169.4%，为34.74万平方米。2004～2009年新建写字楼市场总吸纳率为67.7%，未含开发商自用和保有经营面积。2009年新建写字楼成交均价26864元/平方米，同比上涨32.5%，涨幅高于住宅和商业用房市场。

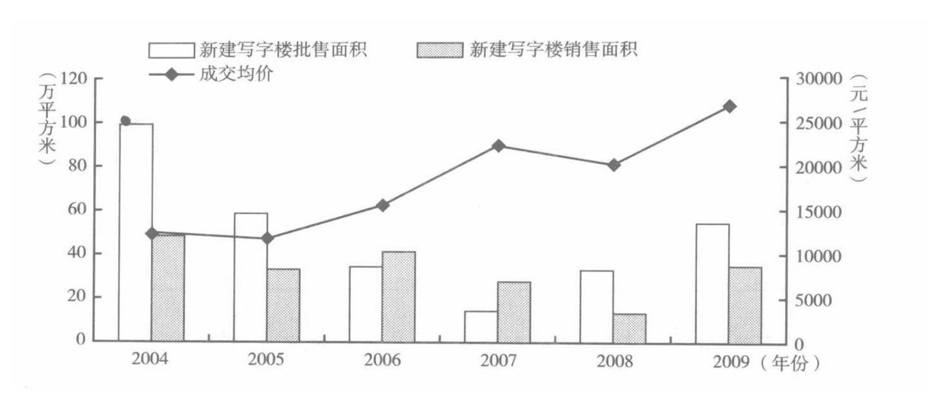


图 15　2004～2009 年新建写字楼市场比较

资料来源：CRIC 房地产决策咨询信息系统。

从近两年各月二手写字楼挂牌均价和租金看（见图 16），租金变化滞后于售价变化，时间上相差 4 个月左右。2009 全年二手写字楼挂牌均价下降 5.8%，为 18991 元/平方米，年末达到 21957 元/平方米，同比上年底上涨 31.5%。2009 年写字楼租金同比下降 14%，为 77.1 元/平方米·月，年底为 85 元/平方米·月，比 2008 年底上涨 9%，尽管相比 2008 年初高点还有一定差距，但已基本走出低迷，稳健复苏。

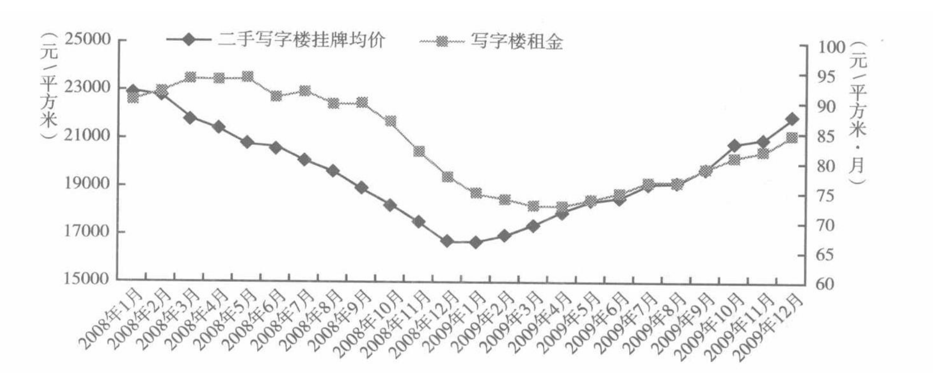


图 16　2008 年、2009 年各月二手写字楼挂牌均价及租金走势

资料来源：深圳房地产信息网。

（六）商业用房市场企稳向好，售价反弹高企，租金复苏缓慢

从新建商业用房市场看（见图 17），2009 年批售面积同比下降 30%，为 45.84 万平方米；销售面积同比上涨 32.6%，为 20.26 万平方米。近 6 年，新建



商业用房共批售373.99万平方米，销售179.13万平方米，总吸纳率为47.9%。该吸纳率与写字楼市场类似，开发商自用和保有出租经营是主要原因。新建商业用房全年成交均价上涨13.8%，为22647元/平方米，高于二手挂牌均价上涨幅度。

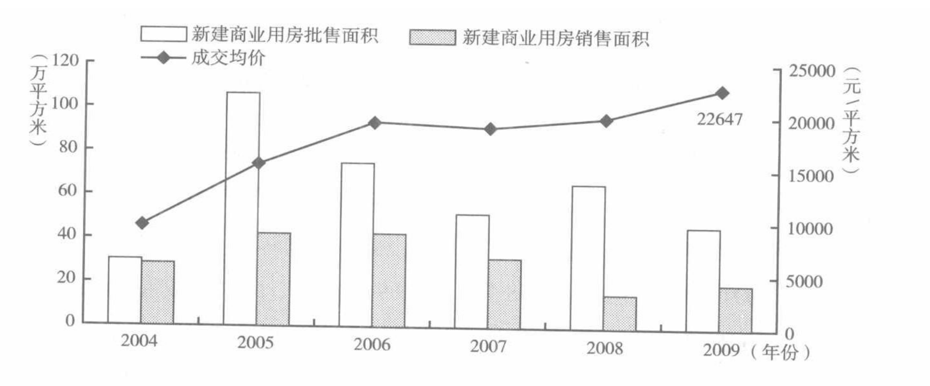


图17　2004～2009年新建商业用房市场比较

资料来源：CRIC房地产决策咨询信息系统。

从二手商业用房市场看（见图18），各月挂牌均价上涨较快，2009年末同比上涨30.3%，达到43450元/平方米，超过2008年初高点；2009全年均价同比上涨3.5%，为39759元/平方米；且远远高出新建商业用房均价。此现象体现了商业用房市场特征，传统商圈人气旺盛，新商圈还需逐渐成熟。而商业用房租金总体仍未摆脱2008年来颓势，2009全年均价下降17.1%，为154.4元/平方米·月，年末租金147元/平方米·月，同比下降8.1%。

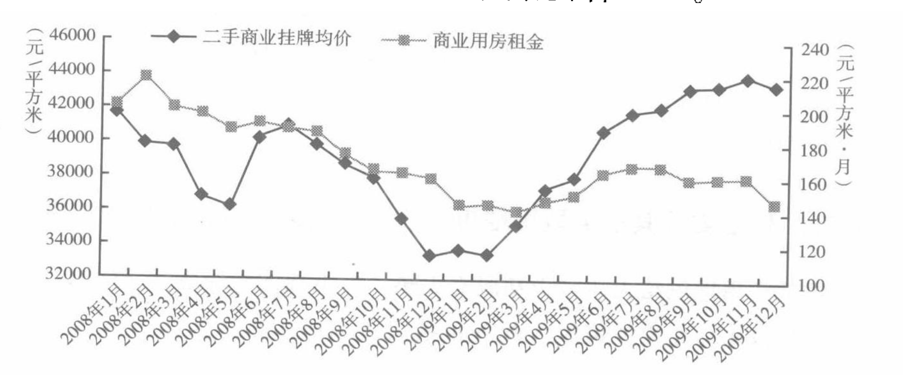
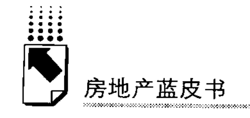


图18　2008年、2009年各月二手商业挂牌均价及租金走势

资料来源：深圳房地产信息网。



二　土地市场交易整体活跃，不同类用地差异显著，关内住宅用地稀缺加剧

（一）土地市场强劲反弹，整体成交率显著增加

2001～2009年间，深圳土地出让面积呈波动状态（见图19），成交率均值87.3%，其中2008年和2009年大幅增加。从2009年出让面积看，达292.60万平方米，较2008年减少26.5%，但总量依旧可观，远超2001～2007年间出让水平。从出让成功率看，2009年出让土地合计68宗，其中9块流拍，宗数成交率[①]86.8%；成功出让面积260万平方米，面积成交率[②]88.9%，较2008年的69.3%成交率显著增加，成交活跃程度与2007年以前相当，金融危机后土地市场强劲反弹。

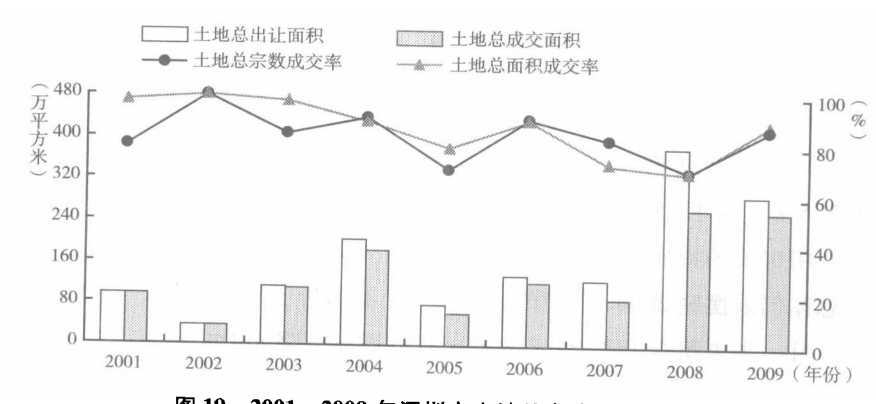


图19　2001～2009年深圳市土地总出让、成交情况

注：2008年成交的一宗政策性住房用地不包括在内。
资料来源：深圳市规划与国土资源委员会。

（二）住宅类及其他类型用地市场活跃，商业、办公类用地持续低迷

1. 住宅类用地供给大幅减少却成交火热，中小规模地块成交比例高

2001年以来，住宅类用地（此处包括居住用地、商住混合用地和商务公寓

① 土地宗数成交率为成交土地宗数与出让土地宗数之比。

② 土地面积成交率为成交土地总面积与出让土地总面积之比。

用地）成交基本维持相对较高水平，2008 年由于金融海啸影响成交比例大幅下挫，2009 年市场渐被重新激活，住宅类用地市场交易火热。在 2009 年成交的 12 宗住宅类用地中，有 9 宗地块是经多轮竞拍之后成交，更有宝安区两块捆绑出让土地经过 95 轮激烈竞拍后成交，一改 2008 年七成住宅类用地以底价成交的清冷局面（见图 20）。

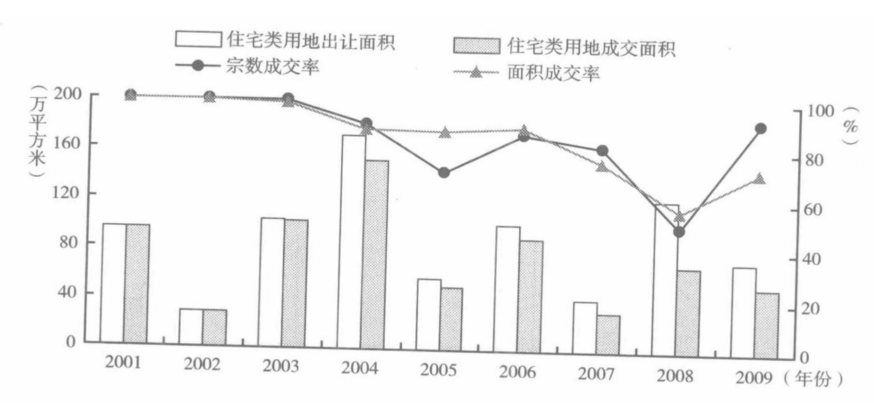


图 20　2001～2009 年深圳市住宅类用地土地出让面积

注：2008 年成交的一宗政策性住房用地不包括在内。

资料来源：深圳市规划与国土资源委员会。

2009 年住宅类用地出让面积合计 72.73 万平方米，仅占总出让面积的 24.86%，比例明显减少，同比降低 46.3%。住宅类用地成交面积合计 52.7 万平方米，面积成交率 72.4%，同比上涨 28%，而宗数成交率达 92.3%，明显高于面积成交率。成交地块宗均面积 4.3 万平方米，低于出让地块宗均面积 5.6 万平方米，为 2008 年一半，成交地块规模明显减小，改变了 2008 年住宅类用地宗数成交率略低于面积成交率的局面。总体来看，2009 年中小规模地块成交比例较高，由于其对开发商资金要求相对较小，易被消化。

2. 商业、办公类用地供给大幅减少，成交延续 2008 年低迷态势

2009 年商业、办公类用地（此处包括商业用地、商业办公用地、商务性用地和商业酒店用地）成交冷淡，延续 2008 年低迷态势（见图 21）。

2009 年商业、办公类用地共推出 9 宗，出让面积 4.4 万平方米，同比大幅降低了 62%，成交 6 宗合计 3.2 万平方米，同比大幅降低了 68%。2009 年面积成交率 72.4%，等同住宅类用地，同比降低 17%；宗数成交率仅 66.7%，远低于

住宅类用地宗数成交率92.3%，同比降低25%。与上年比，2009年商业、办公类用地面积成交率和宗数成交率同比均有所下降。究其原因，一方面，住宅价格高企促使开发商将资金投向住宅类用地；另一方面，商业、办公类用地的需求主体为金融、IT、服务业和制造业企业，受宏观经济影响较深，部分行业尚未完全复苏，开发商拿地意愿不及住宅。

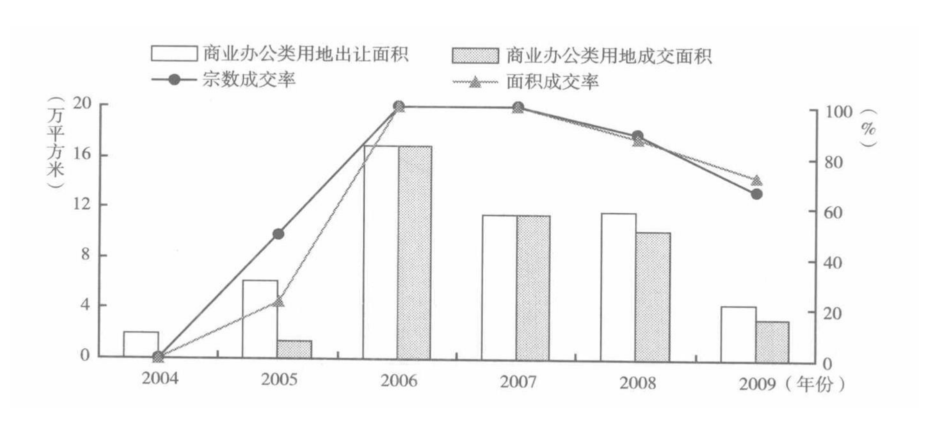


图21　2004～2009年商业办公类用地出让、成交情况

资料来源：深圳市规划与国土资源委员会。

3. 其他类型用地供给略少却成交增加，大面积地块成交比例上升

2009年其他类型用地（此处包括工业用地、仓储用地和其他）共推出49宗215.4万平方米，除略少于2008年外，远高于前些年出让数量（见图22）。成交44宗共204.2万平方米，面积、宗数成交率分别为95%、90%，均较上年大幅上升。成交地块宗均面积4.6万平方米，与上年的3.8万平方米相比上浮21%，成交中大面积地块所占比例上升。2004年以来，其他类型用地成交率围绕80%的比例作宽幅震荡，2004～2007年间面积成交率均低于宗数成交率，中小地块成交占主流。而2008年和2009年则一改此种态势，面积成交率反超宗数成交率，主要受光明新区高新技术产业园区大型工业项目拉动，使得成交地块大规模地块所占比例有所上升。

（三）“地王”再现，投资风险再次积累

2009年深圳土地价格一路走高，“地王”纪录再次刷新。首先是2009年6月，位于福田区锦龙新村旧改地块，是年内特区内出让的首宗居住用地，以

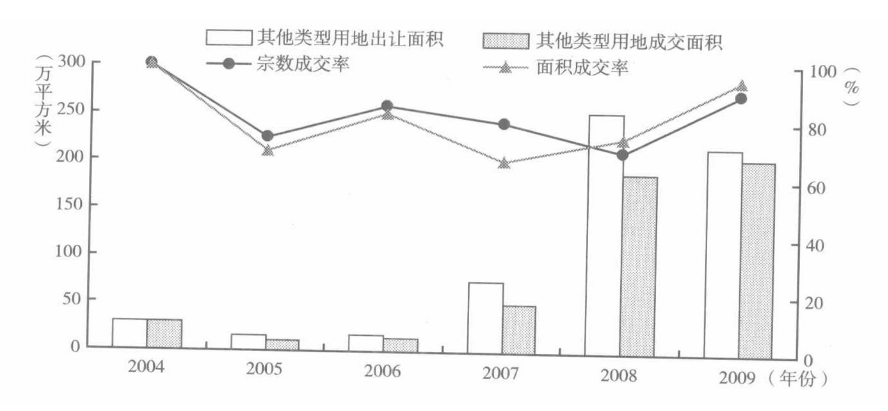


图 22　2004～2009 年深圳市其他类型用地出让、成交情况

资料来源：深圳市规划与国土资源委员会。

15550 元/平方米可售楼面地价成交，超过了 2007 年同位于福田区地块创下的 13217 元/平方米的“地王”价。3 个月后，这一纪录又被特区外宝安尖岗山地块以楼面地价 18874.64 元/平方米再次刷新。

2009 年，鉴于房地产市场火热后开发商资金积累充裕，国内货币政策较为宽松，未来通胀预期加剧，以及政府土地供应量不足等原因，形成了“地王”产生的必要条件。而 2009 年商品房市场的火爆和对未来良好预期，更刺激了开发商购地热情，加上 5 月份国家下调房地产开发项目最低资本金比例，降低开发商融资门槛，又成为“地王”产生的催化剂。对于市场来说，如此高的楼面地价将拉动周边商品房价格，挑战居住和投资型需求，开发商投资风险也再次积累。

（四）住宅类用地出让基本在关外，关内稀缺成度加剧

2009 年深圳住宅类用地主要成交于关外，在成交的 12 宗地块中，11 块位于关外，成交面积占 99%，1 块位于关内，成交面积仅占 1%（见图 23）。而 2008 年深圳全年成交住宅类用地均位于关外，关内住宅类地块持续紧缺加剧。随着关外的造城运动，居住环境和配套设施的逐渐完善，以及地铁建设稳步推进，二线关的深圳特有区位因素对居民购房影响将逐渐降低。

综上，2009 年深圳土地市场交易一改 2008 年的低迷状态，住宅类用地交易火热，“地王”再现，关外新建住宅市场将成主角。

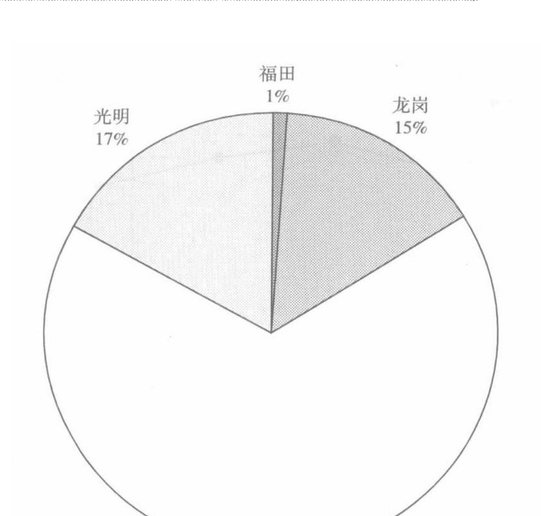


图23　2009年各区住宅类用地供应面积比例

资料来源：深圳市规划与国土资源委员会。

三　保障性住房供应趋于常态化，高层次人才纳入保障范围

（一）《深圳市保障性住房条例》已过三审，高层次人才纳入保障

当前在国家层面，尚缺乏专门针对保障性住房的立法文件。继2009年国内首个地方性住房保障性法规《厦门市社会保障性住房管理条例》出台，并于2009年6月1日正式实施后，《深圳市保障性住房条例》几经易稿，三审稿于2010年1月19日获市四届人大常委会第三十五次会议表决通过，将报广东省人大常委会批准后施行。该条例广泛汲取了新加坡、中国香港等地经验，以分层次适度保障作为立法原则，把各类专业人才纳入住房保障范围。在国家级相关法规尚未出台之时，该条例可为地方住房保障奠定实践基础，对实现多层次、广覆盖、住有所居的住房保障目标起重要推动作用。

深圳市政府一直重视高层次人才住房保障，2009年12月已开展高层次专业

人才住房补贴申请受理工作，有针对性地解决总部企业中具有突出贡献人员和高级人才的住房困难。高房价下的人才住房保障策略，能够有效化解房地产市场不均衡给人才战略带来的负面影响。

（二）2010年保障房建设力度空前，年度计划由2.23万套增至5万套

按照《深圳市住房建设规划（2006～2010）》要求，"十一五"期间，全市计划建设保障性住房14万套，建筑面积766.6万平方米。2006～2009年每年实际提供保障性住房数量依次为0.98万、3.97万、4.46万、2.79万套，合计12.2万套。2010年继续加大民生投入，加大保障性住房建设力度，建设年度计划由原2.23万套增加到5万套，多出部分将主要供应"夹心层"人群以及深圳急需的各类人才。

（三）准入资格线动态调整，保障范围扩大

自2007年起，深圳市开始加大保障性住房推出力度。继2007年、2008年第一批保障性住房租售工作结束后，2009年12月30日公布了第二批保障性住房申请受理条件：申请家庭人均年可支配收入连续两年低于26529元，总资产不超32万元。与第一批保障性住房人均年收入不超过23252元的家庭收入线、不超过28万元的家庭总资产限额相比，收入线提高了14.1%，资产线提高了14.3%。2009年政府调高保障性住房资格线标准，将直接扩大2010年住房保障面，更多低收入者将被包括在住房保障范围内。

（四）针对低收入购房者特点，政府重视建设、管理精致化服务

2009年初配售的桃源村三期经适房项目，系由政府直接投资兴建。为方便市民降低成本、节能减排、减少污染，项目采用一次装修到位模式。但由于建设过程一些原因，2009年元旦业主入住后陆续发现墙根渗水等装修质量问题。针对问题，政府积极主动面对，最终在2009年10月下旬顺利解决。购买经济适用房的居民由于收入有限，且多是首次置业，对居住条件改善充满期许，对房屋质量要求也较高。针对低收入居民特点，政府已经重视保障性住房小区建设、管理的精致化服务。该事件的顺利解决，也为政府以后更好地开展住房保障工作提供了参考。

四 城市更新加快土地盘活、促进住房供给，房市格局或调整

（一）土地资源紧缺，城市更新势在必行

近年深圳经济发展，已明显受到土地和空间、能源和水资源、人口和劳动力以及环境承载力“四个难以为继”因素的制约，特别是过去城市建设以新增土地为主、供给规模逐年快速增加，土地供应现已告急。据市政协2009年“关于我市资源环境承载力问题”课题数据，在考虑资源限制和生态环境约束情况下，深圳市未来陆域地表生态控制线外新增建设用地极限潜力仅为142平方公里。如以过去年均十几平方公里速度消耗，土地资源在10年内将消耗殆尽。并且，从空间分布看，这142平方公里的土地非常破碎、零散，面积不足1000平方米的畸零地块较多，可利用性较差。另外，根据《深圳市土地利用总体规划（2006～2020年）》规定，至2020年，全市建设用地总规模控制在976平方公里以内。而2008年全市建设用地已达917平方公里，这意味着在未来11年内，建设用地面积仅可净增59平方公里，年均仅5.4平方公里。[①] 深圳土地资源紧缺形势严峻。

过去，深圳市诸如“城中村”等存量土地一直未纳入城建统一布局和开发。[②] 由于缺乏有效管理和规划，大量城中村土地被闲置和违法使用，土地利用效率低下且浪费严重。为缓解全市土地紧缺，提升土地使用效益，促进城市持续发展，《深圳市土地利用总体规划（2006～2020）》提出，将减量增长建设用地供应，实现土地资源利用模式从外延式扩张向内涵集约发展转变，通过加快旧城中村、旧商业区、旧工业区和旧社区等城市用地的更新改造，积极盘活释放全市存量土地，推进存量土地“再开发”，促进土地资源循环利用。

---

① 深圳政府在线：《市政协常委会对资源环境承载力问题进行专题议政》，2009－12－17，http：//www. sz. gov. cn/cn/sz/fsz/lrf/jqhd/200912/t20091217_ 1393635. htm。

② 深圳市规划和国土资源委员会：《深圳市城中村（旧村）改造总体规划纲要（2005～2011）》，2005－11－09，http：//www. szpl. gov. cn/xxgk/csgh/czcgz/czczg/200909/t20090903_ 53935. htmJHJ。



（二）城中村改造稳步推进，住房供给者角色日益突出

深圳市城中村改造计划自 2005 年正式实施以来，成果明显。其中，利用旧城旧村改造计划建设商品住房规模、比重呈逐年递增态势，商品住房供给角色日显重要；城中村农民房出租市场规模庞大，租赁房供给角色不可小觑。

1. 城中村内商品住房计划建设规模、比重逐年递增，对新建住房市场影响日显重要

按照《深圳市住房建设规划（2008～2012）》，深圳市将在稳步推进城中村改造的基础上，将旧城旧村改造作为增加住房有效供应的重要手段与措施，为深圳可持续发展提供居住空间。根据《深圳市住房建设规划 2007/08/09/10 年度实施计划》，2007 年、2008 年、2009 年、2010 年度计划利用旧城旧村改造建设商品住房套数依次为 3.01 万、3.37 万、3.45 万、3.12 万套，建筑面积依次为 268 万、300.9 万、308.5 万、278.34 万平方米，占全年商品住房建设总量比重依次为 28%、30%、38%、43%（见图 24）。城中村改造中，商品住房计划建设规模逐年递增、占商品住房建设总量比重逐年上升，在新增住房中供给角色日显重要。

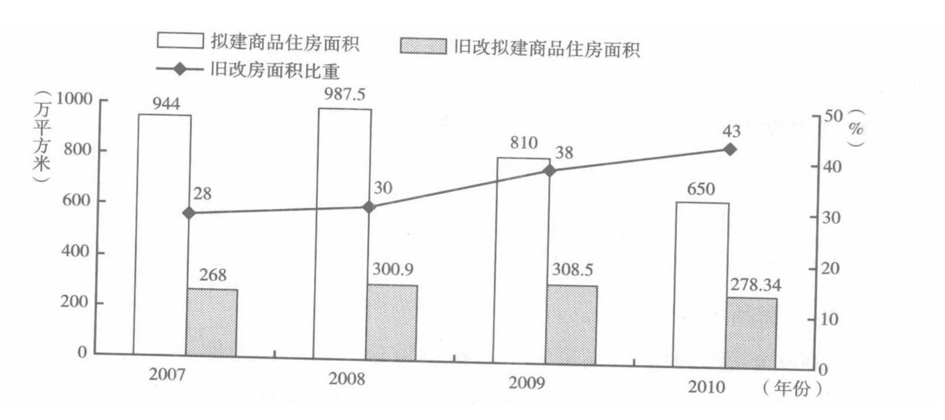


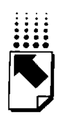
图 24　深圳市 2007～2010 年度商品住房建设计划

注：因年度计划建设商品住房面积均按 90 平方米考虑，故按住房套数或住房建筑面积计算旧改商品住房比重结果一致，现取住房建筑面积指标作图示意。

资料来源：深圳市规划和国土资源委员会。

2. 城中村村民房供需规模庞大，对租赁市场影响不可小觑

据原深圳市国土资源和房产管理局 2007 年发布全市住宅状况调查报告显示，



截至2005年底，深圳市“城中村”农民房或其他私人自建房超过35万栋，总建筑面积约1.2亿平方米，约占全市住房总面积49%，除少数房用于村民自住外，绝大多数用于出租；另外，约占全市常住人口总量57%的470万非户籍常住人口，和未纳入全市常住人口统计范围的近400万流动人口主要通过租赁解决住房问题，其中以租住“城中村”农民房者为多数。[①] 可见，深圳市“城中村”农民房需求巨大，出租市场规模庞大，租赁房供给角色不可小觑。

为培育和规范发展城中村农民房租赁市场，充分发挥租赁住房对解决居民住房需求的重要作用，《深圳市住房建设规划（2008～2012）》提出，将通过加大城中村环境综合整治力度，引入物业管理，完善配套设施，规范管理，不断改善租赁住房的居住环境，满足居民的居住需求，促进住房供应体系的完善。

（三）城市更新办法出台加速旧改，新增旧改住宅用地中宝安、龙岗、南山占主角

2009年12月1日，作为国内首部系统、全面规范城市更新活动的地方法规，《深圳市城市更新办法》（以下简称《更新办法》）正式付诸实施。《更新办法》的出台，除在鼓励权利人自行改造、改造用地可协议出让等城市更新政策安排方面作出重大突破之外，还将对未来房地产市场格局调整产生重大影响。

1.《更新办法》为开发松绑，促进城市更新推进

《更新办法》规定，鼓励权利人自行改造，并可按公告价协议出让。亮点在于明确了改造项目的实施主体和土地补价标准，突破了更新改造土地必须通过“招拍挂”出让的以往政策限制，促进和调动权利人和开发商更新改造积极性，进而将更多商品房推向市场。

以2009年福田中心区岗厦城中村推倒重建改造项目为例，参与改造的政府、开发商、村股份公司及村民都表现出较高的热情和积极性。政府和村股份公司通过协议开发方式出让土地给开发商，在政府对拆除建筑进行面积确权，村股份公司做好村民拆迁工作后，开发商负责确定拆迁补偿标准，提供货币、实物补偿和进行拆除重建。由于各方沟通配合较好，村民对开发商提出的补偿方案较为满

① 深圳市规划和国土资源委员会：《深圳常住人口人均住房29.6平方米》，2007-04-19，http://www.szpl.gov.cn/xxgk/gzdt/zwdt/200908/t20090825_46560.html。

意，拆除重建工作进行顺利，项目改造正稳步向前推进。

2. 城市发展向存量土地“再开发”转型，城市更新全国试点

《更新办法》的出台，是深圳城市发展转型的重要标志，意味着深圳正由过去以增量土地开发为主，向存量土地“再开发”为主的转变。来自深圳市规划和国土资源委员会公布的数据，深圳市需城市更新总用地面积约200平方公里，而全市新增建设用地扩张潜力仅有142平方公里，更新用地与新增用地之比为1.4∶1。

借深圳城市发展转型之良机，住房与城乡建设部于2009年9月确定了以“部市共建”方式，将深圳确定为全国城市更新试点城市，寄望先行试点，提供经验。

3. 首批更新项目将有力增加住房供给，宝安、龙岗、南山仍为未来房源主供地

首批25个城市更新改造项目已于2009年通过规划审批，将在后期办理完土地等相关手续后进入具体实施阶段。该批改造项目涉及总用地面积109.7万平方米，总建筑面积397万平方米，将提供建筑面积约200万平方米的住宅、21万平方米的办公、48万平方米的商业、21万平方米的商务公寓以及90万平方米的产业用房。新增旧改200万平方米住宅供应量，约占深圳市2009年全年新建商品住宅成交总量638.55万平方米的31%，待今后两年形成首批供给后或对全市整体住房供应量形成积极影响。

在获批的25个城市更新项目中，共有19个城中村改造项目。其中，关内安排城中村改造项目6个，提供住宅40.7万平方米，占供给总量的20%；关外安排城中村改造项目13个，提供住宅161.7万平方米，占供给总量的80%。旧改新增住宅供应将仍以关外为主。并且，关外宝安、龙岗，关内南山依次供应住宅80.9万、63.3万、32.9万平方米，分别占供给总量的40%、31%、16%，仍为未来新增住宅主要供应区域。

五　港人深圳置业总体上升，工作置业为主力、投资置业创新高

2007年原深圳市国土资源和房产管理局发布全市住宅状况调查报告显示，截至2005年底，港澳台居民及外籍人士在深圳拥有的住房面积已达1296万平方米，占全市住房总面积的5.3%，占商品房登记总面积的10.4%，其中香港居民

占绝大多数。随着深港一体化步伐的加快，港人内地置业深圳占主流，置业规模总体逐年上升，工作置业为主力，投资置业创新高。

（一）港人居住内地人数渐增，深圳置业比例最高

1. 港人居住内地人数呈增长态势，计划移居深圳者比例最高

根据香港规划署发布的《香港居民在内地居住的情况及意向2008年调查报告》显示，在中国内地居住的18岁及以上港人呈快速增长态势，平均每两年增长50%（见图25）。其中，居住深圳者最多，达31%（见图26）。港人居住内地人数呈增长态势，计划移居深圳者比例最高。

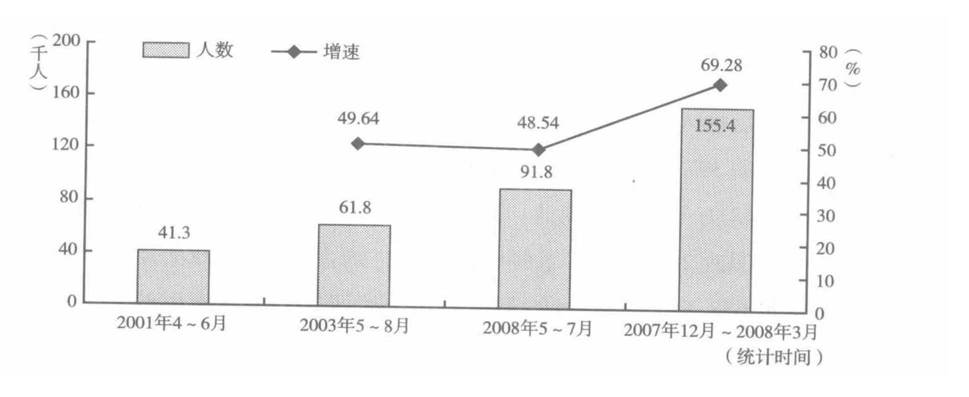


图25　2001～2008年在中国内地居住的18岁及以上港人数目

资料来源：香港规划署发布的《香港居民在内地居住的情况及意向2008年调查报告》。

2. 港人内地置业深圳比例最高

从置业意向看，据香港置业国际《2008年港人内地置业最新取向调查分析报告》显示，未来有意到内地置业的18岁及以上港人有近三成，达29%，其中31%首选深圳置业。2009年香港人口为701万人，其中18岁及以上人口在550万左右。以此测算，有意到内地置业的潜在港人对象约在110万～165万之间，其中，置业深圳在33万～50万之间。港人深圳置业潜力巨大（参见图26）。

从实际置业选择看，据香港置业国际调查数据，2004～2009年港人内地置业套数总体平稳，基本在2.2万～2.4万套间（见图27）。虽然2008年受内地楼市调整及购房“限外令”政策影响，港人内地置业规模有所下降，但深圳置业约5500万～5700万套，仍占内地置业总量的36%，远高于在上海、广州的

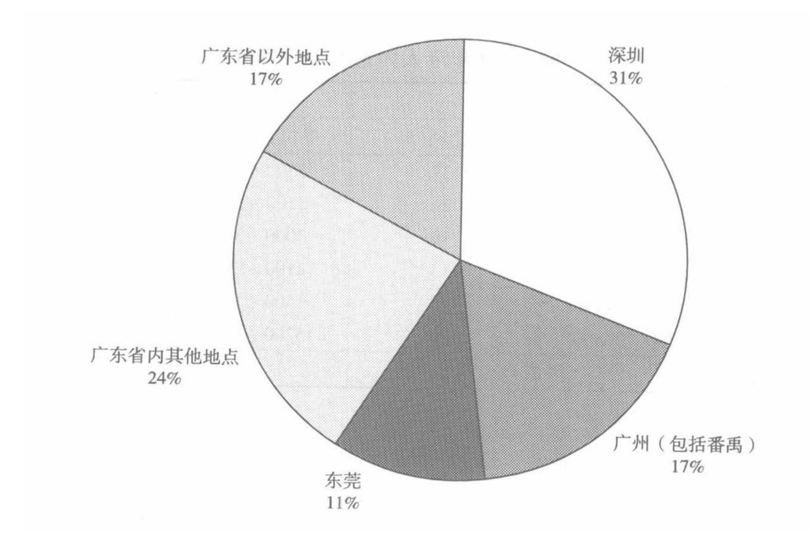


图 26　在中国内地居住的 18 岁及以上港人居住地分布

资料来源：香港规划署《香港居民在内地居住的情况及意向 2008 年调查报告》。

置业水平（见表 1）。2009 年随着内地楼市回暖，“限外令”政策解禁，港人内地置业规模迅速回升，置业数量约 2.23 万 ~ 2.33 万套，投资金额 224 亿元人民币，较 2008 年分别增长 46% 和 85%，达历史高点（见图 27）。其中，深圳置业约 8300 ~ 8500 套，占内地置业总量 37%，深圳稳定地为港人内地置业首选（见表 1）。

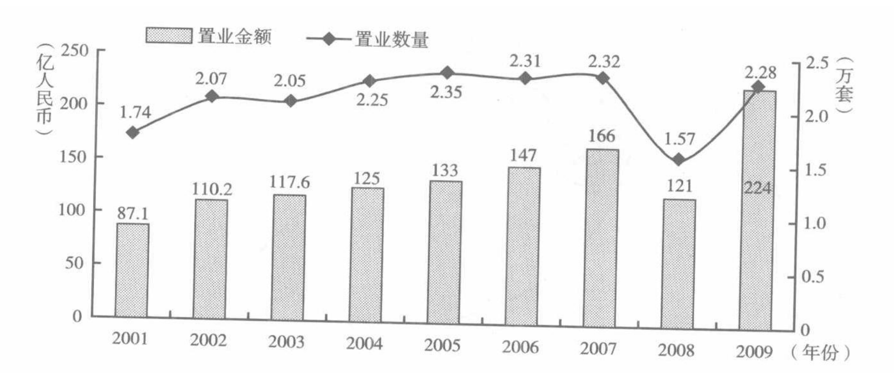


图 27　2001 ~ 2009 年港人内地置业规模

注：因 2003 年投资金额数据不详，图中数据取相邻两年均值。
资料来源：香港置业国际。

表1　2008/2009年港人内地置业数量分布

地　区	2009年全年		2008年全年	
	单位数目(套)	所占比例(%)	单位数目(套)	所占比例(%)
深　圳	8300~8500	37	5500~5700	36
广　州	4600~4800	21	3100~3300	20
珠三角	4300~4500	19	3000~3200	20
上　海	2900~3100	13	2100~2300	14
其　他	2200~2400	10	1500~1600	10
总单位数目	22300~23300	100	15200~16100	100
总金额(亿元)	约224		约121	

随着深港一体化步伐加快，“深港都会圈”逐渐形成，港人北上深圳工作生活已成稳定态势，置业潜力巨大，将助推深圳住房消费总量攀升。

（二）工作置业为主力，投资置业创新高

据香港置业国际报告，在港人各种深圳置业原因中，工作原因所占比例近年持续上升，2008年、2009年均高达38%，较2001年11%增加27个百分点，置业比例最高（见图28）。此外，购置物业作出租和投资为港人深圳置业另一主

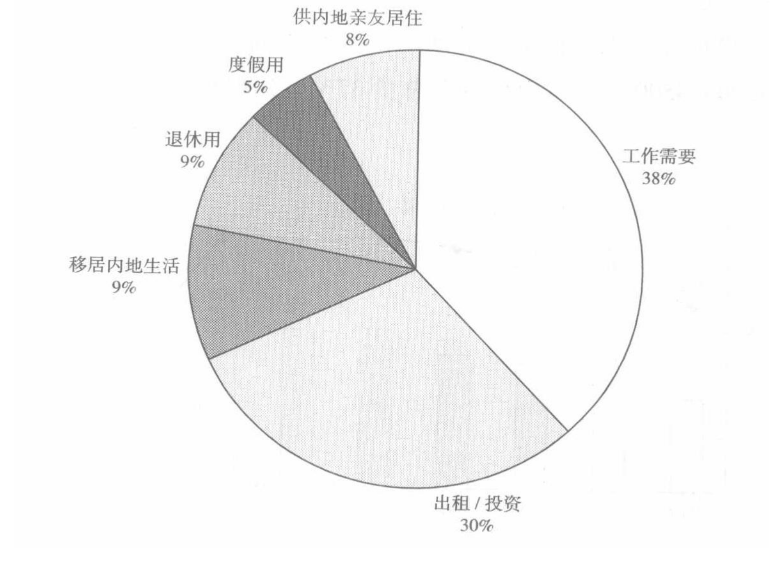


图28　2009年港人深圳置业原因

资料来源：香港置业国际。



因，比例由 2001 年的 16% 持续增长至 2006 年的 29%，2007 年、2008 年受楼市调整和政府购房“限外令”等宏观政策影响，一度下跌至 26% 和 21%，但 2009 年随着楼市回暖和政府放宽“限外令”等，投资比例快速回升至 30%，创历史新高。另外，2009 年港人购买深圳物业作度假及退休用途的比例则下调至 14%，8 年来减少 43 个百分点。

港人因工作原因在深置业，体现了其固有的刚性需求，需求稳定；而购房作出租和投资用途，体现了其在深投资置业的弹性需求，受深圳房市调整和政策变化影响较为明显。二者各占 38% 和 30% 的比例，也反映了港人置业需求对深圳房市的不同影响。

六 2010 年形势展望

（一）产业结构悄然调整，经济增长放缓但前景依旧向好

2009 年深圳实现生产总值 8201.23 亿元，同比增长 10.5%，超全国平均水平 1.8%，但为2000 年以来最低。在单位产出、资源能源消耗方面指标较好，经济发展质量较高。

值得说明的是，2009 年深圳产业结构悄然发生着调整。以年度产值衡量的深圳百强企业榜单中，2009 年华为公司首次超过以制造业为主的富士康集团成为百强第一名，此外中兴通讯也超过深圳供电、中海油深圳公司等能源型大企业，由 2008 年的第八名一跃成为第四名。这两家企业都是深圳科技创新的典范型企业，业务已推向国际市场。此次排位前进，显示了在金融危机大背景下，深圳以科技创新为主企业的较强竞争力。可以预见，2010 年深圳工业界产业结构将更趋合理，在全球经济增长放缓下有效带动经济提升。

从政策层面上，《珠三角改革发展规划纲要》的出台和《深圳综合配套改革总体方案》的获批也将支持深圳经济向好发展，为房地产市场健康发展提供契机。

（二）商品住宅供给全年小幅减少，下半年有望逐渐放量

2009 年，深圳住宅批准预售 465.42 万平方米，实际销售 637.48 万平方米，



去存量化致库存短缺效应显现，商品住宅供不应求格局形成。

2009年住宅用地出让面积仅72.32万平方米，成交面积52.7万平方米，尚低于2008年成交水平。在2009年城市土地出让金收入排名表中，深圳以136亿元排在第20名，同比增长-3%，是土地出让金收入前20名中唯一呈现负增长的城市，此皆因深圳土地供应量小，自2009年10月后已无新住宅用地入市。同时，2009年1~11月，深圳商品住宅施工面积同比减少5.4%，商品住宅竣工面积同比减少17.7%，房地产开发投资额同比减少2.2%，预计2010年新建商品住宅供应仍将趋紧。鉴于开发商大都从2009年第二季度开始趋向拿地，从开发商建设周期看，2010年上半年供应减少形势仍将持续，下半年有望逐渐放量。

2009年成交地块宗均面积4.3万平方米，低于出让地块宗均面积5.6万平方米，为2008年一半，成交地块规模明显减小，预计大盘将进一步减少，开发周期将加快。

（三）商品住宅价格走势将趋平稳、敏感，调整逐步体现

在国内经济企稳回升大背景下，2010年房地产市场走势将取决于政策导向和供需双方的角力，2010年将是复杂的一年。

从政策导向上看，温家宝总理在2010年3月14日十一届全国人大三次会议闭幕式答记者问时谈道："……我们必须保持政策的连续性和稳定性，也就是说要继续实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策，以巩固来之不易的经济企稳回升的大好形势。如果经济再出现反复的话，那么带来的损失就太大了。但同时，我们要根据形势的变化增强政策的针对性和灵活性，把握好政策的方向、力度和效果……"2010年经济政策将以平稳调整为主。随着货币政策有所收紧，对房地产市场产生深度影响或需半年以上，即至2010年底。鉴于货币政策收紧是逐步的，对高房价调整效果将一步步体现。

同时，深圳拟出"组合拳"调控楼市：制定差异化住房金融与税收政策；实行针对专业技术人才的住房扶持政策；拓展住房保障对象，各区财政投资保障性住房建设；没收违法建筑、征收违法集资房纳入保障性住房。若相关配套政策能落到实处，深圳房价上升趋势将有望得到一定程度抚平。

从2010年深圳开发企业态势看，一方面，房价上升或维持的动力依旧存

在：一是2010年前期新盘供应会相对较少。虽然开发商在2009年上半年即开始蜂拥拿地，但从建设周期看，这部分开工面积形成供应尚需时日，而城市更新所增土地供应时间会更晚。二是在经历2009年热销后，开发商缓解了现金流紧张的困境，无须通过主动降价促销来快速回笼资金。另一方面，房价下行压力也依旧存在：一是2010年上半年成交量同比下滑，资金回笼量会持续减少；二是房地产信贷较2009年已开始紧缩；三是少数企业2009年、2010年高价圈地过于激进，按照土地出让新规，一年内须付清土地款，开发商目前宽裕的资金下半年将再趋紧张。

从2010年深圳消费者态势看，在经历了2009年波澜壮阔的"牛市"之后，目前价格已飙至高位，深度挑战消费者心理底线；2009年末密集出台的宏调政策加剧了观望气氛，成交量下滑后的价格调整将备受期待。但同时，面对通胀、资产升值预期、投资渠道狭窄、外来务工者承租市场稳定、子女入学等因素，当高房价有所松动时，房价走势也更趋敏感，开发商应时而动，不啻明智选择。

（四）新增土地集中在特区外，旧改用地成特区内供应主体

伴随着房产市场成交的火爆，2009年深圳市土地市场需求旺盛，总供地面积较大，但住宅用地继续萎缩，是全国少有的住宅用地面积供应减少的城市；住宅用地溢价率超过60%，仅次于上海和广州。在住宅用地供应区位分布上，仍然集中在特区外，特区内仅福田区有一块小面积住宅用地供应，在特区内土地日渐紧缺的形势下，预计未来新增住宅用地供应仍将以特区外为主。

值得注意的是，随着《深圳市城市更新办法》的颁布实施，特区内的存量土地将得到利用，有望改变近年特区内住宅用地几乎零供给的现状，成为特区内住宅用地供给的主体。但存量用地的盘活是一个充满困难的缓慢过程，短期内的供应量难以冲击特区外住宅用地供给主体地位。

（五）城市更新加快推进，通过旧改新增商品住宅将占半壁江山

2010年3月5日，深圳城市更新迈出实质性的一步，深圳市规划和国土资源委员会发布了关于《2010年深圳市城市更新单元规划制定计划》第一批草案公示的公告。其中包括89个城市更新单元，项目主要集中在宝安、龙岗地区，



项目实施后将伴随一批新建商品住房和保障性住房投向市场。

根据深圳市规划和国土资源委员会数据，未来十年，深圳市需要进行城市更新总用地面积约 200 平方公里，其中，以城中村（旧村）和旧工业区为主，兼有部分旧工商住混合区和旧住宅区，其中大概 30% 是要进行拆除重建。这意味着深圳市将通过拆除重建的城市更新方式盘活存量土地约 60 平方公里。而若将该盘活土地按三成保守比例（即 18 平方公里）配建商品住宅，考虑旧改项目平均 3～4 的容积率，则未来 10 年可向市场释放住宅规模大约在 5400 万至 7200 万平方米，相当于深圳市第十个五年规划制定的建设目标 5700 万平方米。这也就意味着深圳未来每年都可能有数百万平方米的住宅通过城市更新规划释放出来，对缓解市场商品住宅新增供应不足意义重大。

（六）保障性住房建设力度加大，范围将涵盖高层次人才和非户籍人口

2009 年深圳市原计划安排建设保障性住房 2.57 万套，后来实际安排建设 2.68 万套，超额提供 1100 套。2010 年深圳市政府原计划建设保障性住房 2.23 万套，建筑面积 104.81 万平方米，[①] 后将建设计划上调至建设保障性住房 5 万套，建筑面积约 450 万平方米，[②] 建设总量翻番。深圳加大保障性住房建设力度，将加快解决更多中低收入家庭住房问题。

在加大保障性住房建设力度以解决更多户籍低收入家庭住房问题的同时，政府将保障范围逐渐向高层次人才和非户籍人口扩大。2009 年 12 月已获市人大常委会正式通过的《深圳市住房保障条例》将各类专业人才纳入住房保障范围，并且同步启动高层次专业人才住房补贴申请受理工作，以有针对性地解决总部企业中具有突出贡献人员和高级人才的住房困难问题。另外，按照政府下一步即将实施的“十二五”住房建设规划要求，将着手解决非户籍低收入家庭的住房困难问题，让更多常住深圳、为深圳发展作出贡献的非户籍人口也能够享受住房保障政策。

---

① 深圳市住房和建设局：《深圳市住房保障 2010 年度计划（征求意见稿）》，2009－11－17，http://www.szjs.gov.cn/upload/2009－11－171481CcbText14_ 12_ 48.doc。

② 滑翔：《深圳保障性住房总量“翻番”了！增至 5 万套》，2010 年 1 月 7 日《深圳特区报》。

Analysis on real east market in shenzhen in 2009

Abstract: By the previous economic stimulus policy deal with financial crisis, Shenzhen real estate market returned active rapidly in 2009. The sales volume and the price rose significantly, and a prosperous scene reappeared. By contrast, rental market was relatively stable, residential rents accompanied by minor fluctuations in price changes, office rents began to stabilize and rebound. Commercial space rents continued to remain low. Residential land supply began to significantly reduce, and the market continued to hot. By a new round of policy implications in the end of 2009, the Shenzhen housing market is beginning to achieve adjustment of posture; The continuing unbalanced nature of location of residential land transfer will exacerbate differences in market supply and demand; Urban renewal will add new vitality to the housing market too. In the background of better domestic economy situation, the trend of Shenzhen real estate market in 2010 will depend on the policy guidance and the trial of supply and demand strength.

Key Words: Shenzhen; Real Estate Market; Urban Renewal; Hong Kong people's acts of purchasing properties in Shenzhen

2009年重庆市房地产市场发展态势及2010年展望

陈德强 孙敬涛 李燕*

摘　要： 本文回顾了重庆市2009年房地产市场的运行状况，详细分析了影响重庆市2009年房地产市场的运行的主要因素，结合重庆市房地产市场的宏观及微观环境，预测2010年重庆市房地产发展态势。

关键词： 房地产市场　影响因素　发展态势　展望

一　2009年重庆市房地产市场运行状况

2009年在扩大内需、新增投资继续向西部倾斜、推动可再生建筑应用示范工程、财政转移支付等多项政策的助推下，重庆市房地产业快速回暖。2009年重庆市房地产开发市场取得三大整数关口的突破，开发投资突破1000亿元，达1238.91亿元，同比增长25.0%；资金来源突破2000亿元，达2202.67亿元，增长41.2%；商品房销售面积突破4000万平方米，达4002.89万平方米，增长39.4%。这标志着重庆市房地产市场全面复苏态势基本形成。

（一）重庆市固定资产投资、房地产投资稳步增长

由表1可以看出，重庆市2009年度房地产投资占固定资产投资的比例维持

---

* 陈德强，副教授，重庆大学建设管理与房地产学院研究生导师，城市发展与建筑技术集成实验室主任，主要致力于房地产经营与管理、财务管理、投资理财等方面的研究；孙敬涛，重庆大学建设管理与房地产学院硕士研究生，主要研究方向为建筑技术经济及房地产经营与管理；李燕，重庆大学建设管理与房地产学院硕士研究生，研究方向为房地产经营与管理。



在 23% 左右。仅以北京 2004 年 1～10 月为例，其房地产开发投资占全社会固定资产投资的比重就已经达到 63.28%。重庆房地产开发投资占全社会固定资产投资的比例比北京、上海、深圳等大城市要低。由图 1 可以看出，重庆固定资产投资稳定增长，房地产开发投资是稳步增长。此外，房地产投资增幅要小于固定资产投资增幅。

表 1　重庆市 2009 年度固定资产投资、房地产投资情况

单位：亿元，%

2009 年	房地产投资额	固定资产投资额	房地产投资占固定资产投资的比例
1～2 月	95.26	340.06	28.01
1～3 月	171.65	641.29	26.77
1～4 月	246.35	981.33	25.10
1～5 月	322.76	1357.69	23.77
1～6 月	434.29	1948.19	22.29
1～7 月	522.74	2376.16	22.00
1～8 月	639.75	2796.15	22.88
1～9 月	764.99	3317.89	23.06
1～10 月	893.10	3847.63	23.21
1～11 月	1039.06	4471.79	23.24
1～12 月	1238.91	5317.21	23.30

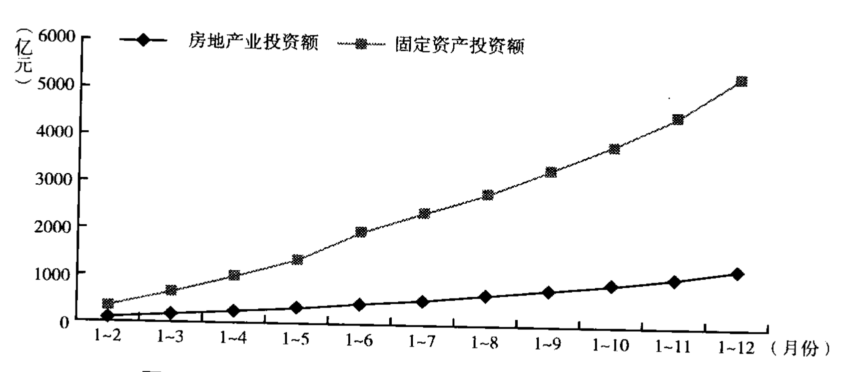


图 1　重庆 2009 年度固定资产投资、房地产投资曲线

2009 年，在积极的宏观调控背景下，各种举措对房地产市场起到积极的刺激作用，购房需求快速释放，企业资金状况不断好转，房地产开发在经历 2008 年的短暂调整之后，2009 年上半年谨慎前行，三季度步伐加快，四季度节节攀

升。全市房地产开发投资全年共计完成投资1238.91亿元，同比增长25.0%，占全社会固定资产投资的23.3%，比2008年下降了1.2个百分点。重庆市调整产业结构的举措取得成效，逐步降低了全市经济对房地产业的依赖性，为全市经济及房地产业的可持续发展奠定了基础。

（二）重庆市房地产供应市场分析

1. 施工面积增幅逐年提高，但增速放缓

1996年以来，重庆市房屋施工面积逐年增加。除1999年以外，重庆市商品房施工面积年增幅均在10%以上。2009年，重庆市房屋施工面积达到13052万平方米，相当于2000年的4.6倍，是2004年的2.1倍，重庆房地产市场发展十分迅速。

从住宅施工面积来看，重庆市商品住宅施工面积一直处于高速增长阶段，自2000年起，重庆市住宅施工面积年增长率维持在20%以上，即使在全球经济遭受重创的2008年和2009年，重庆市住宅施工面积年增长率仍然保持在12%以上。重庆市2009年商品住宅施工面积达到10338万平方米，相当于2000年的5.5倍，是2004年的2.3倍。其中商品住宅施工面积所占比例逐年提高，自2003年开始一直保持在70%以上（见表2）。

表2　商品房屋及住宅施工面积分析

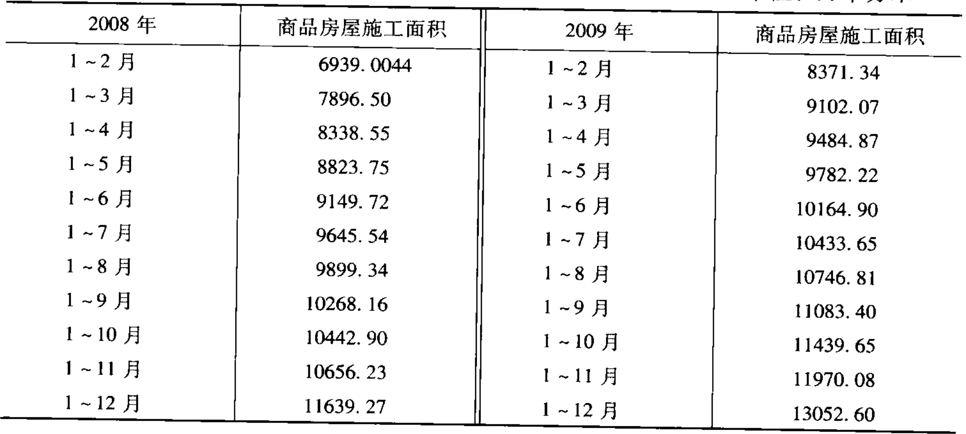
单位：万平方米，%

年　份	商品房屋施工面积		住宅施工面积		房屋施工中住宅所占比例
	数量	年增长率	数量	增长率	
1996	1424	—	856	—	60.11
1997	1652	16.01	904	5.61	54.72
1998	2058	24.57	1224	35.40	59.48
1999	2104	2.24	1285	5.00	61.07
2000	2833	34.65	1896	47.55	66.93
2001	3654	28.98	2508	32.28	68.64
2002	4415	20.83	3082	22.89	69.81
2003	5288	19.77	3747	21.58	70.86
2004	6248	18.16	4545	21.30	72.74
2005	7487	19.84	5515	21.34	73.66
2006	8864	18.39	6655	20.67	75.08
2007	10579	19.34	8179	22.90	77.31
2008	11639	10.02	9166	12.07	78.75
2009	13052	12.14	10338	12.79	79.21

由表 3 和图 2 可以看出，重庆市 2009 年施工面积相比 2008 年有所上升，除绝对量增加外，增长幅度相比 2008 年也加大了，全市商品房施工面积 13052. 60 万平方米，同比增长 12. 1%，其中住宅施工面积 10338. 12 万平方米，增长 12. 8%。

表 3　重庆 2008 ~ 2009 年度商品房施工面积分析

单位：万平方米



2008 年	商品房屋施工面积	2009 年	商品房屋施工面积
1 ~ 2 月	6939. 0044	1 ~ 2 月	8371. 34
1 ~ 3 月	7896. 50	1 ~ 3 月	9102. 07
1 ~ 4 月	8338. 55	1 ~ 4 月	9484. 87
1 ~ 5 月	8823. 75	1 ~ 5 月	9782. 22
1 ~ 6 月	9149. 72	1 ~ 6 月	10164. 90
1 ~ 7 月	9645. 54	1 ~ 7 月	10433. 65
1 ~ 8 月	9899. 34	1 ~ 8 月	10746. 81
1 ~ 9 月	10268. 16	1 ~ 9 月	11083. 40
1 ~ 10 月	10442. 90	1 ~ 10 月	11439. 65
1 ~ 11 月	10656. 23	1 ~ 11 月	11970. 08
1 ~ 12 月	11639. 27	1 ~ 12 月	13052. 60

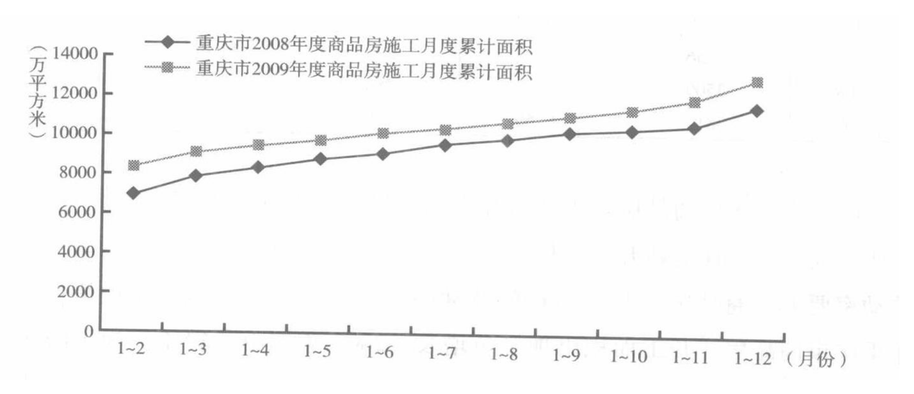


图 2　2008 ~ 2009 年度商品房屋施工面积曲线

2. 新开工面积增幅变动显著

从表 4 可以看出，重庆市商品房屋新开工面积大体上呈逐年增长的趋势。2005 年全市房屋新开工面积为 2335 万平方米，2007 年达到 3556 万平方米，2008 年受经济危机影响，略有下降，但仍然达到 3509 万平方米，而 2009 年全市

商品房新开工面积3814万平方米，同比增长8.69%。其中住宅新开工面积2990万平方米，同比增长4.62%。在开发投资增速稳步加快的带动下，商品房供给状况得到进一步好转。在房屋新开工面积中，住宅新开工面积一直占有相当高的比重，自2006年起这一比重一直在80%左右，在商品房建设中，商品住宅仍然是重庆市商品房建设的重点。

表4 房屋新开工面积分析

单位：万平方米，%

年份	房屋新开工面积		#住宅新开工面积		住宅新开工面积所占比例
	数量	增长率	数量	增长率	
1996	349	—	221	—	63.32
1997	470	34.67	300	35.75	63.83
1998	914	94.47	596	99.67	65.21
1999	848	-7.22	608	2.01	71.70
2000	1290	52.12	969	59.38	75.12
2001	1661	28.76	1259	29.93	75.80
2002	1709	2.89	1278	1.51	74.78
2003	2098	22.76	1580	23.64	75.31
2004	2191	4.43	1692	7.09	77.23
2005	2335	6.57	1825	7.86	78.16
2006	2709	16.02	2177	19.29	80.36
2007	3556	31.27	2904	33.40	81.66
2008	3509	-1.32	2858	-1.58	81.45
2009	3814	8.69	2990	4.62	78.40

图3为重庆市商品房屋年度新开工面积增长率变化情况图，由此可以看出，重庆市商品房、住宅新开工面积增长率波动显著。其中，商品住宅的新开工面积波动率要大于商品房新开工面积的波动率。受当时宏观经济环境的影响，2008年重庆市商品房新开工面积出现了负增长，2009年度由负转正。为了防止开发商将已拍卖土地闲置并等待其增值的情况发生，建议有关部门要统计好已出让土地的动工开发情况，以保证房地产市场的可持续发展，同时也将保证房地产市场秩序的公平公正。

3. 房屋竣工面积年年增长，年增幅变化显著

从表5可以看出重庆市商品房屋竣工面积处于年年增长状态，但是年增长率的变动显著，如2004年重庆市商品房竣工面积增长率为-5.43%，2005年达到

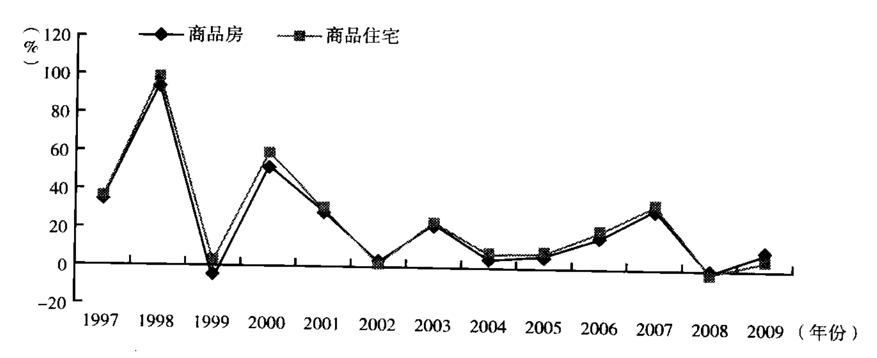


图3　1997~2009年重庆市商品房屋年度新开工面积增长率曲线

39.34%，而在2006年又降为0.68%，2007年有所上升，变为1.26%，2008年升至5.10%，2009年又上升至22.76%。重庆市商品住宅竣工面积年度增幅变动幅度也不稳定，在2004年为-0.32%，到2005年时这一指标升为39.58%，而在2006年又跌至-0.82%，在2007年再次变为正值，达到4.06%，在2008年这一指标再次增至10.29%，2009年又升为22.25%。2009年商品房竣工面积增速有所加快，全年商品房竣工面积2907万平方米，同比增长22.76%，其中住宅竣工面积2385万平方米，增长22.25%。

表5　重庆市房屋竣工面积分析

单位：万平方米，%

年　份	房屋竣工面积		#住宅竣工面积		住宅竣工面积所占比例
	数量	增长率	数量	增长率	
1996	352	—	276	—	78.41
1997	460	30.68	358	29.71	77.83
1998	600	30.43	423	18.16	70.50
1999	620	3.33	439	3.78	70.81
2000	849	36.94	622	41.69	73.26
2001	1021	20.26	738	18.65	72.28
2002	1391	36.24	1034	40.11	74.34
2003	1677	20.56	1232	19.15	73.46
2004	1586	-5.43	1228	-0.32	77.43
2005	2210	39.34	1714	39.58	77.56
2006	2225	0.68	1700	-0.82	76.40
2007	2253	1.26	1769	4.06	78.52
2008	2368	5.10	1951	10.29	82.40
2009	2907	22.76	2385	22.25	82.04

从以上分析可以看出，全市商品房屋竣工面积年度变化率非常明显，这在一定程度上也影响了商品房推向市场的步伐和力度。建议有关部门制定相应监管体系，控制好商品房推向市场的节奏，使得年度供应有规划、有保障，这在一定程度上会使得重庆市房地产市场更加稳健。

（三）重庆市房地产市场需求分析

1. 商品房销售面积年度变化显著

从表6可以看出，重庆市商品房销售面积年度变化幅度较大。2004年，重庆市商品房销售面积为1329万平方米，与2003年相比增长了0.91%，但是2005年商品房销售面积达到2018万平方米，比起2004年增长了51.84%，但是2006～2009年，重庆市商品房销售面积变化幅度分别是：10.41%、59.47%、-19.17%、39.38%。而重庆市商品住宅销售面积年度变化幅度更加显著。2004～2009年，重庆市商品住宅的销售面积增幅分别是：2.21%、54.75%、12.28%、64.51%、-19.34%、41.24%。

表6 重庆市商品房销售面积分析

单位：万平方米，%

年份	商品房销售面积		住宅销售面积		住宅销售面积所占的比例
	数量	增长率	数量	增长率	
1996	166	—	143	—	86.14
1997	261	57.23	215	50.35	82.38
1998	417	59.77	360	67.44	86.33
1999	430	3.12	365	1.39	84.88
2000	580	34.88	491	34.52	84.66
2001	746	28.62	635	29.33	85.12
2002	1017	36.33	870	37.01	85.55
2003	1317	29.50	1133	30.23	86.03
2004	1329	0.91	1158	2.21	87.13
2005	2018	51.84	1792	54.75	88.80
2006	2228	10.41	2012	12.28	90.31
2007	3553	59.47	3310	64.51	93.16
2008	2872	-19.17	2670	-19.34	92.97
2009	4003	39.38	3771	41.24	94.20

从重庆市住宅销售面积占商品房销售面积的比例来看，从 2006 年起，商品住宅的销售面积为整个商品房销售面积的 90% 还多，2009 年这一比例已经达到 94.20%。商品住宅成了全市居民置业的首选。

2008 年重庆市商品房销售面积绝对量有所下滑，相比 2007 年，销售面积变化幅度出现了负增长，为 -19.17%。但 2009 年，商品房销售面积达到 4003 万平方米，比 2008 年提高 39.38%，其中商品住宅销售面积 3771 万平方米，比上一年度提高 41.24%。由此趋势可以看出全市居民的置业需求仍然相当旺盛。

2. 商品房销售额总体呈增长趋势

重庆市商品房销售额年度变化更是显著，但是从年度数据表 7 可以看出，除个别年份外，重庆市商品房销售额基本上呈现逐步增加态势，其中 2005 年增幅达到 85.04%，2007 年更是高达 91.29%，2008 年降至 -17.30%，而 2009 年度商品房销售额增幅高达 72.22%。从以上分析可以看出，重庆市商品房销售额年度变化幅度相当大。从商品住宅来看，重庆市也呈现相似态势，其中 2005 年增幅达到 87.47%，2007 年高达 104.62%。虽然 2008 年度这一指标相比上一年度出现了负增长，为 -17.30%，但是 2009 年，住宅销售额又比上一年提升 76.01%，由此可以看出商品住宅销售额增幅年度变化也是相当大的。

表 7 重庆市历年商品房销售额分析

单位：亿元，%

年份	商品房销售额		住宅销售额		商品房销售额中住宅所占比例
	数量	增长率	数量	增长率	
1996	18.9856	—	14.5507	—	76.64
1997	31.3111	64.92	22.2376	52.83	71.02
1998	55.4786	77.19	41.7609	87.79	75.27
1999	59.1992	6.71	39.3569	-5.76	66.48
2000	78.3709	32.39	52.8698	34.33	67.46
2001	107.6534	37.36	71.9196	36.03	66.81
2002	158.1505	46.91	111.1929	54.61	70.31
2003	210.226	32.93	149.9915	34.89	71.35
2004	232.7978	10.74	181.728	21.16	78.06
2005	430.7679	85.04	340.6768	87.47	79.09
2006	505.685	17.39	418.698	22.90	82.80
2007	967.3125	91.29	856.7327	104.62	88.57
2008	800.0006	-17.30	704.8198	-17.73	88.10
2009	1377.76	72.22	1240.57	76.01	90.04

2009 年全市商品房均价一路上涨，全年商品房销售额 1377.76 亿元，同比增长 72.2%，同销售面积增速相比增速差为 32.8 个百分点，均价上涨明显。作为全市房价重要代表的主城九区，全年房价上涨幅度更为明显，全年商品房销售面积 2119.67 万平方米，增长 33.0%，实现销售额 964.98 亿元，增长 68.0%，增速差为 35.0 个百分点，重庆市商品房销售额总体呈增长趋势。

3. 2009 年度重庆商品房销售市场稳步上升，住宅仍是强劲需求

从表 8 可以看出，重庆市商品房销售额逐步增长。2009 年 1～2 月份商品房销售面积为 324.96 万平方米，到 2009 年 12 月份，商品房销售面积累计达到 4002.89 万平方米，数额增长接近 12 倍。商品住宅 1～2 月的销售面积为 308.78 万平方米，到 12 月份销售面积累计达到 3771.22 万平方米，数额增长接近 12 倍。在经历 2008 年 5 月份以来持续大半年的商品房销售疲软以后，从 2009 年初开始重庆房市有所回暖，1～2 月实现商品房销售 324.96 万平方米，同比增长 0.5%，扭转了 2008 年 6 月以来累计增速持续下滑的势头，此后各月，商品房销售逐步趋好，销售增速屡创新高，2009 年全年商品房销售面积突破 4000 万平方米，达 4002.89 万平方米，增长 39.4%，重庆市房地产市场已经逐渐回暖。

表 8　重庆市 2009 年度商品房销售分析

单位：万平方米，%

2009 年	商品房销售面积	商品房销售额	商品住宅销售面积	商品住宅销售额
1～2 月	324.96	93.54	308.78	84.85
1～3 月	623.62	185.14	594.56	171.50
1～4 月	957.73	298.45	919.26	280.47
1～5 月	1225.90	397.71	1176.00	372.54
1～6 月	1615.62	529.37	1543.42	490.34
1～7 月	1899.39	634.91	1806.81	575.49
1～8 月	2177.90	732.89	2073.78	667.85
1～9 月	2483.43	831.70	2360.06	752.75
1～10 月	2831.68	969.29	2684.75	865.73
1～11 月	3203.11	1111.80	3043.50	1001.41
1～12 月	4002.89	1377.76	3771.22	1240.57

从图 4 可以看出，重庆市 2009 年商品房销售面积增幅要大于商品房销售额增幅，说明本年度商品房成交量逐步增大，重庆房地产市场正在逐步回暖。价格增长低于成交量的增长，也说明重庆市房地产投资逐步是稳健的。

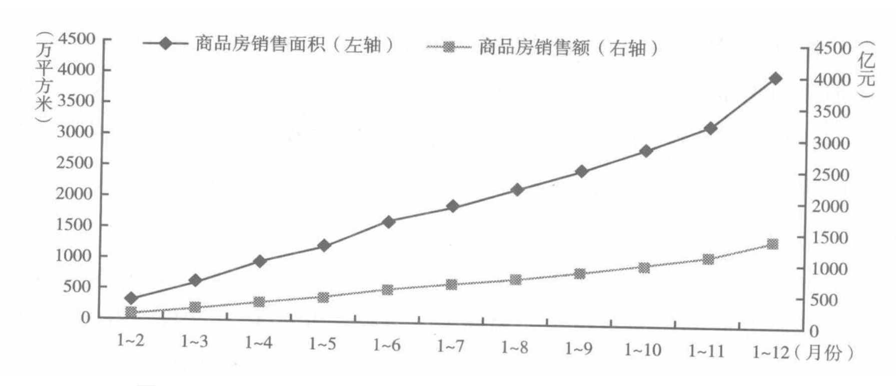


图 4 重庆市 2009 年度商品房销售面积与销售金额对比分析

4. 重庆市房地产资金状况良好，土地交易活跃

商品房销售的量增价升促进各大开发企业资金状况不断好转。全年房地产开发企业到位资金突破 2000 亿元大关，达 2202.67 亿元，同比增长 41.2%，其中本年到位资金 1848.30 亿元，增长 48.7%。

各房地产开发企业较为充裕的资金实力，进一步释放了对商品房用地的购置热情。全年房地产开发企业购置土地面积 1227.79 万平方米，同比增长 5.4%，土地成交价款 283.67 亿元，增长 76.9%，本年支付土地购置费 238.11 亿元，增长 33.2%。其中，江北区鸿恩寺和江北嘴两大“地王”于下半年集中成交，既体现出当前土地交易活跃、购房热情上涨的形势，同时也反映出未来重庆市房地产市场发展主战场的激烈竞争态势。

二 2009 年重庆市房地产发展影响因素分析

（一）国家、地方宏观政策的变化

从 2009 年的政策措施及其效果来看，政策对于 2009 年房地产市场的复苏、走向新一轮上涨周期具有决定性作用。2008 年 9 月 15 日，央行宣布，自 9 月 16 日起下调一年期人民币贷款基准利率 0.27 个百分点，其他期限档次贷款基准利率作相应调整。此后，2008 年 10 月 9 日、10 月 29 日、11 月 26 日，央行连续下调人民币存贷款基准利率及金融机构人民币存款准备金率。2008 年 10 月 22 日，

财政部、税务总局联合出台调整住房交易税费政策，并且表示地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策，被业界认为是政府的救市之举。2008 年 12 月 20 日，《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》对改善性二套房给予了明确界定和政策优惠，降低了普通住房营业税免征时限，使楼市交易更加活跃。

在中央政策的基础上，重庆市又出台《重庆市人民政府关于扩大内需促进房地产业健康发展的实施意见》（渝府发〔2009〕9 号）等文件，在政府引导、住房保障、税费征收、信贷支持、产业发展环境等方面出台扶持优惠政策，以稳定房地产市场，促进住房消费，着力发挥房地产业在扩大内需中的积极作用。这些优惠政策不但大大降低了购房成本，而且极大地提升了市场信心，成为 2009 年楼市回暖的重要推手。

（二）重庆市总体经济环境的发展

2009 年重庆市经济发展在国际金融危机的情况下实现了强势反弹。2009 年全市实现地区生产总值 6528.72 亿元，同比增长 14.9%。增速在全国排名第三。

重庆市全社会固定资产投资各月的增长速度均高于上年同期，一季度达到 2009 年以来的增速最高点 36.4%，上半年增速为 35.2%，截至 12 月末，全市累计完成投资额 5317.92 亿元，同比增长 31.5%。重庆市城乡居民收入保持了平稳较快的增长态势。

2009 年度，全市城镇居民人均可支配收入达到 15749 元，增长 9.6%，剔除价格因素，实际增长 11.4%；经营性收入 1019 元，增长 29.2%，占总收入的 6.0%，比 2008 年提高 0.8 个百分点；工资性收入 11824 元，增长 7.9%，占总收入的 69.6%，对居民收入增长起重要的推动作用；转移性收入 3894 元，增长 19.2%，占总收入的 22.9%；财产性收入 254 元，增长 23.3%，占总收入的 1.5%。

2009 年，全市全面启动“五个重庆”建设，同时出台了 20 多个涉农配套文件，以前所未有的密集政策、“三农”资金投向强农惠农项目中。预计农村居民人均纯收入 4621 元，增长 12.0%。其中工资性收入 1998 元，增长 13.2%，占纯收入的 43.2%；家庭经营性收入 2173 元，增长 7.8%，占纯收入的 47.0%，是农民人均纯收入增长的第一拉动力；财产性纯收入 67 元，增长 31.5%，占纯收



入的 1.4%，对纯收入增长贡献最小；转移性收入 383 元，增长 30.5%，占纯收入的 8.3%。

随着宏观经济环境的逐步向好，中央扩内需、保增长的政策措施的进一步落实，重庆固定资产投资总量将稳步上升，增速将进一步加快，这就为 2009 年重庆市房地产市场的发展提供了经济基础。

（三）"新特区"刺激效应

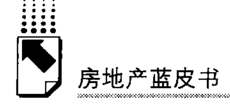
2007 年 6 月 7 日，国家发展和改革委员会下发《关于批准重庆市和成都市设立全国统筹城乡综合配套改革试验区的通知》，正式批准重庆市和成都市为"国家统筹城乡综合配套改革试验区"。重庆成为新特区后，中央财政将给予专项补助，同时还可得到税收、银行贷款等方面的支持；可以率先在西部推进金融市场改革；土地流转试验加快，有助于重庆城镇化进程的加快；此外，新特区设立后，国家将在重庆农村基础设施投入方面给予支持，通过改善基础设施，为农村实现集约化、规模化经营提供有利条件。

在"新特区"效应刺激下，消费者对重庆的发展前景看好，预期值升高，消费与投资需求提前集中释放，导致房地产市场供求火爆。在各种预期的综合作用下，更多的消费者开始购买商品住房，在客观上掀起一轮购房浪潮，推动房地产价格的不断上涨。

（四）城镇化率不断提高，城市化进程不断加快

城市化是一个国家或地区实现人口、财富、技术和服务集聚的过程，同时也是一个生活方式、生产方式、组织方式转变的过程。城市化程度是衡量一个国家和地区经济、社会、文化、科技水平，衡量国家和地区社会组织程度和管理水平的重要标志。根据《重庆市统计年鉴》的数据，1996 年重庆市的城镇化率为 29.5%，而到了 2008 城镇化率已达到 49.99%，每年提高约 1.57 个百分点，重庆市现在已经进入到了城镇化加速阶段，随之而来的将是对城镇住宅的需求不断增多。

城市化对房地产价格的影响，一方面是因为大量的人口流入城市，导致对住宅的需求旺盛，对房地产业的引致需求效果凸显，从而导致房地产价格上涨。另一方面，城市化进程必然伴随着大量城市人口的增长，需要大量的基础设施建设投入，从而改善了城市居住的环境，进而推动房地产价格上升。



三　2010年重庆市房地产市场发展展望

（一）商品房供求关系分析

从房地产供应角度来看，受金融危机影响，重庆市2008年下半年及2009年上半年房地产投资不足，远低于正常年份水平，由于从房地产投资到有效供应大约有一年至一年半的滞后期，将导致2010年上半年有效供应不足。随着2009年下半年投资速度的加快，情况会逐渐好转。与投资类似，重庆市2009年前两季度商品房新开工面积不足，也将导致2010年前一阶段商品房供应紧张。

楼面地价作为房屋成本重要构成之一，其涨幅直接影响到了未来房价水平。2009年上半年重庆主城区商品房楼面地价为1644元/平方米，较2008年下半年增长84.58%，较2008年上半年增长了52.48%，2009年上半年楼面地价增长幅度较大，仅较高峰期2007年下半年少288元。作为2009年上半年“地王”，保利地产竞得的江北区大石坝组团K分区K10－1/02、K10－5/03、K10－6/03、K11－1/02、K13地块楼面地价达3040元/平方米，直接拉高总体楼面地价。进而，将提高商品房成本，对于重庆市商品房价格有推动作用。

从房地产需求角度看，2009年重庆市商品房销售面积和销售均价，较上年同期水平大幅提高，从侧面说明了重庆市房地产需求旺盛。同时，随着重庆市经济的快速发展，城市居民家庭可支配收入不断增加，重庆市城市建设力度的不断加大，直接刺激和拉动房地产市场的刚性需求。

（二）“两江新区”将成为重庆地产开发核心区

2010年2月8日全国区域发展战略调整，重庆入选五大中心城市。在城乡建设部编制的《全国城镇体系规划》中，重庆与北京、天津、上海、广州一起，被确定为国家五大中心城市。目前国家发改委已完成《重庆“两江新区”总体规划方案》的修改工作，国家战略层面正式在重庆设立“两江新区”，将并列于上海浦东新区、天津滨海新区成为中国内陆的第三区。这是继重庆被批准为中国城乡统筹试验区和设立首个内陆免税区后发展的又一重大利好消息。该新区占地

960平方公里，区内人口数百万，由嘉陵江环绕两城的重庆北部区域半岛状地域构成，辖区内含江北、渝北、北经区、北新区、北碚等，拥有寸滩免税区，空港新区、重北火车站、水运码头等重要经济、交通区位和设施。两江新区作为重庆开放试验区，将成为重庆制造业和现代服务业的主要聚集区，到2012年，主要经济指标将占重庆新增总量的50%～60%，对重庆整个跨越式发展，全面建设小康目标，起到重要拉动作用。

两江新区的开发前期阶段必将进行大量的基础设施建设，将直接启动厂房搬迁、旧房拆迁、工业开发、新区建设，以及住房、商业、娱乐、配套等各种形态的地产投资。同时该区区域广阔，产业众多，并将引进世界500强中的200家外资企业入驻、发展，由此将形成支撑房地产持续发展的强大的消费群体。两江新区将是继浦东新区和滨海新区之后最吸引投资、建设的概念，并将成为整个西部最热的土地。同时两江新区带给重庆的能量，带给房地产的巨大发展机遇，必将全面打开重庆房地产市场的想象空间又一次促进重庆房地产市场快速发展。重庆城市发展将形成以两江新区为核心，推动其他各区的发展，带动二线区县城市房地产发展的新格局，两江新区必将成为重庆城市发展、房地产开发的核心地带。

（三）“宜居重庆”——重庆市房地产市场发展的“稳定剂”

对于一个城市而言，城市的定位和目标既决定了发展方向，也决定了一个城市发展的水平。“宜居重庆”建设理念的提出，使重庆城市定位、空间布局和建设发展的中长期目标更加明确，同时，也为房地产企业的战略发展，提供了更为确切的信息、目标和决策依据。“宜居重庆”是一个系统而庞大的工程，其核心内容主要包括三大要素：居住品质提升、公共空间优化、服务设施完善。

根据宜居重庆建设目标，主城区将进行大规模的“城中村”改造建设。根据规划，重庆主城区城中村改造初步确定纳入规划改造的地块有55个，涉及农村居民7249户15847人，常住及流动人口是2.81万人，涉及企业1971户，房屋建筑面积约580万平方米，改造总资金需求约为132亿元。到2012年，重庆主城区将全面完成55个城中村地块10710亩集体土地的征地拆迁、土地整治。旧城改造为房地产开发提供土地，房地产开发为旧城改造提供资金和动力。旧城改造将盘活城市土地特别是存量土地，并通过拍卖、挂牌等方式流入土地市场，对

土地供应数量和结构产生重大影响。

按照宜居重庆建设目标，将以改善城市中低收入家庭住房条件为重点，大力推进廉租住房、经济适用住房等保障性住房建设用地供应。截至2009年12月23日，全市供应保障性住房用地418.71公顷，同比增长142%；其中主城区供应保障性住房用地231.44公顷，同比增长61%。保障性住房用地的快速发展将使低收入家庭住房条件得到明显改善。按照《2009年至2010年重庆市廉租住房保障规划》，2009～2010年将解决24.1万户低收入住房困难家庭住房问题：到2011年，对低收入住房困难家庭实现廉租住房全覆盖，2012年底全面完成主城1000万平方米的建设任务，这将有利于重庆市房地产健康稳定的发展。

（四）“内环外移”，重庆房地产市场迎来跨越式发展时代

2009年12月31日，长为129.8公里的重庆市城市外环高速公路正式通车，在极大缓解重庆城市交通压力的同时也结束了重庆没有二环的历史，宣告了重庆城市建设进入了“二环时代”的跨越式发展阶段。近年，随着重庆经济社会的高速发展，重庆城市规模也呈现了“几何级”的扩张，而此前作为重庆城市“外环”的内环公路，已大部分路段已经处于城市建成区内，制约了重庆城市城区的拓展需要。因此，“内环外移”使重庆城区面积由现在的500平方公里将扩大到1000平方公里，人口从现在的500多万逐渐扩容至1000多万。

“内环外移”，为“畅通重庆”打下了坚实基础。同时“外环快车”还为沿线区域经济发展带来了无限机遇，成为城市经济发展的“助推器”。外环高速公路全长187.48公里，贯穿巴南、南岸、江北、渝北、北碚、沙坪坝、九龙坡、江津八区，将重庆都市经济圈扩大到了鱼嘴、两路、北碚、西永、白市驿等11大经济组团，覆盖了重庆“一圈两翼”战略规划图中“一小时经济圈”的大部分区域，与已建成的渝长、渝邻、渝合、成渝、渝黔、渝遂，在建的渝湘、渝泸高速相接，为沿线区域经济发展提供了强有力的支撑。

“内环外移”，可以起到抑制主城房价，转移产业的作用。外环的开通，将会在内外环之间的地段规划出众多重要的市民居住区，土地供应量增加，使市民与房产商都有了更多的选择余地，在一定程度上可以起到平抑重庆房价的作用。内环收费站的拆除和居住成本的降低，使越来越多的市民将置业的眼光投向新区。而与此同时，外环通车也为重庆产业布局提供了更多的选择，依托外



环建设的众多工业园区，为内环里那些布局分散、存在环境污染和安全隐患、不符合产业政策的工业企业转型或异地搬迁创造了条件，同时也会吸引更多企业入驻，对推动重庆产业结构调整和布局起到积极作用。“二环时代”，是重庆城市发展的必然趋势，也预示着重庆房地产市场跨越式发展时代的到来。

The situation of Chongqing real estate market in 2009 and the tendency of 2010

Abstract: The thesis mainly reviewed the situation of Chongqing real estate market in 2009, and analysed the main factors affecting the Chongqing real estate market in 2009. Besides, the thesis forecasted the trends of the Chongqing real estate market in 2010 according to the macro and micro environmental conditions.

Key Words: The real estate market; Factors; Development situation; Tendency

热 点 篇

HOT TOPICS



供需失衡加剧地价上涨

——2009 年土地市场供需分析

谭红艳 *

摘　要： 2009 年，全国土地市场通过一线城市地王的引爆而迅速升温，地价问题也就再次成为公众舆论的聚焦点，进而引出土地供应严重不足的问题。资金与土地是决定房地产市场的两大要素，与今年（2009 年）资金宽裕相对应的是可建设“熟地”的稀缺，以及可建设用地在空间结构上的非均衡，这些因素集中在一起，成就了今年全国各地频出的“地王”。以北京土地市场为例，土地供应结构的严重失衡，不仅导致地王记录的频频刷新，而且促使地王郊区化现象的出现。

关键词： 土地　供需　地王　郊区化

* 谭红艳，华高莱斯国际地产顾问（北京）有限公司。

一 前言

“时至四年动工寥寥，闲置多年易主惹倒地嫌疑”——北京昔日地王“工体四号地”争议尚未停止，2009年新一轮“地王”热潮旋即随着广渠路10号地的争抢不期而至，并由此揭开了全国地王大联欢的序幕。6月，北京土地市场上中化方兴40亿元勇夺广渠路15号地，9月，上海市场中海、绿地逾70亿元分别囊括长风、徐汇地块，10月，雅居乐、中海和九龙仓40亿元分别抢占广州科学城地块、重庆江北嘴地块，11月，顺义大龙以超过50亿元成为北京总价地王（却在2010年1月底因不能交齐土地款被收回，失掉2亿元保证金），12月，广州市场富力、碧桂园和雅居乐联合以255亿元拿下番禺区亚运城项目，毫无悬念地成为全国地王之最。这些琳琅满目的地王背后，是房地产市场经历了2008年短暂低迷之后的辉煌，是全年近30%的货币增长与10.52万亿元的新增贷款带来的空前流动性造就的空前的市场热情和价格高度。浮华背后，土地的供需矛盾愈演愈烈，土地市场上看得见的手所发挥的作用差强人意，与初衷渐行渐远发人深省。

资金与土地是决定房地产市场的两大要素，与今年资金宽裕相对应的是可建设“熟地”的稀缺，以及可建设用地在空间结构上的非均衡，这些因素集中在一起，成就了今年全国各地频出的“地王”。地王是供需失衡的产物，是土地供应结构严重失衡的体现。

就市场逻辑而言，土地供应本身就滞后于需求变化，看不见的手的调节作用滞后，在下一年才会有所体现。但就土地供应端而言，存在几个问题，其一，随着城市发展的进程，城市土地存量减少以及整理成本上升、周期加长，势必延缓土地的供应和推出节奏；其二，更重要的是土地供应的减少是制度变化的不期效应。当前的土地供应仍然受到中央“控制土地供应结构”的限制，土地规划审批的力度加强与土地开发浪费的现象并存，用地政策日益严谨和趋紧，土地供应也日益稀缺；其三，土地“招拍挂”的出让方式使得土地出让金成为地方财政的“金矿”，土地一级开发权收归政府的举措致使土地市场出现垄断，“市场化”已名不副实，由于作为一级开发主体的政府部门对市场的把握能力弱于开发企业，无法或不愿根据市场需求合理确定开发规模，因此土地供应出现短缺也就不言而喻。

本文通过分析全国和部分重点城市土地市场的供需情况，并重点以北京土地市场为例，揭示了土地市场上供需失衡的现状以及出现的原因，以期对未来土地市场的变化作出客观评判。

二　土地市场供需矛盾加剧

“看不见的手”通常是无情的，供应和需求之间的波动是经济发展中不可回避的矛盾。自2005年以来，在房地产行业自身发展规律、宏观经济环境、土地政策调整等共同作用下，中国房地产市场出现阶段性调整。

1. 从全国整体形势看，土地市场在2007年出现明显的转折，供需缺口在扩大

从2005年开始，为了抑制房价的过快增长，房地产调控政策进一步深化，以致2005～2007年间新建住宅销售价格增幅不断回落，但房地产企业的房地产投资热情不减，土地开发面积逐年上升。步入2008年后，受市场低迷、经济危机、企业资金链紧张等因素影响，企业购地热情明显降温，土地购置面积和土地开发面积开始下行。

2009年是特殊的一年，也是土地市场供需矛盾最为突出的一年。尽管楼市实现全面回暖，新建住宅销售价格增幅已经恢复到2005年水平，国家政策环境由紧变松，企业资金流已经充分富裕，企业战略已经由保守转为积极，重新回归到土地储备上，但土地供应未能根据市场调整及时扩充，致使全年土地购置面积与土地开发面积双双持续下降，预示着未来土地供需的缺口将持续增大（参见图1）。

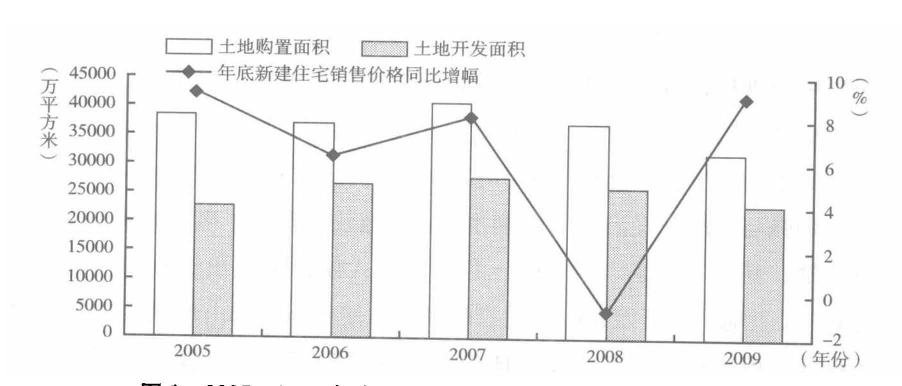


图1　2005～2009年全国土地购置面积与开发面积变化情况

资料来源：国家统计局。



2. 从各个城市看，土地资源稀缺与用地成本高涨致使一线城市供需矛盾最为严重

一线城市中不仅土地资源稀缺，而且用地成本较高，供需矛盾尤为突出，上海和深圳两个城市的土地平均溢价水平均超过100%。面对高企的成交价格和溢价，上海、深圳对土地出让方式进行试点，除了采取“勾地”制度外，对于特定地块进行招标。北京在二季度也成功启用“预申请制度”成交了四块康庄限价房用地。

与其他城市一样，受市场低迷影响，上半年上海市政府推地较为谨慎，土地供应较少；下半年，为了积极响应市场的回暖以及应对地王产生的苗头，政府不仅将土地供应迅速扩充，而且在出让方式上采取了“预申请”制度以期加快推地节奏。“预申请”制度的实施不仅加快了土地开发的推进速度，而且减少了开发商拿地的盲目性，提高了供与需之间的匹配度。自首块地块“黄浦区8－1地块”完成预申请开始，在下半年通过预申请供应的土地面积达131万平方米。尽管如此，上海今年的土地供应计划仍未完成，下半年土地的强大放量仍然难补2008年的供应缺口，强劲的需求致使市场竞争激烈，成交价格和溢价持续高企。部分二线城市如杭州、南京也表现出强劲的供不应求现象，溢价在50%左右。

相对于其他城市土地市场白热化的竞争，天津和武汉的土地市场表现平稳，这主要得益于新城规划带来的土地巨大放量，平抑了市场需求，使得溢价水平较低，供需较为平衡。天津滨海新区的土地供应占据了整个市场供应的一半，其相对充足的土地供应和广阔的发展空间，将成为未来市场热点，也是未来土地供应的主要区域。

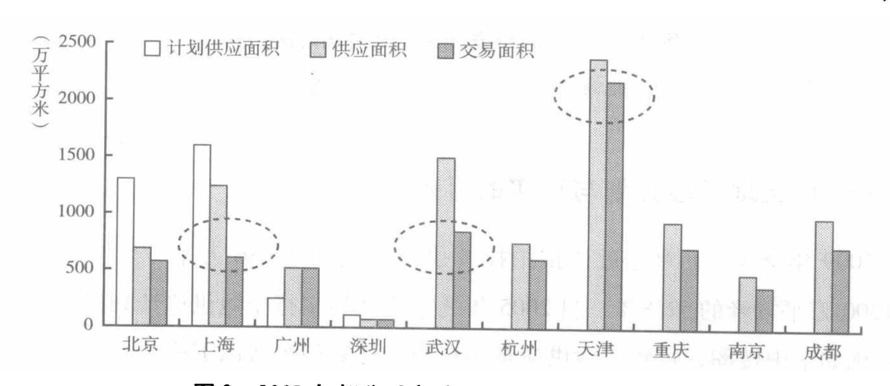


图2　2009年部分重点城市土地供应与成交面积

资料来源：搜房网。

三　北京土地市场供需解析

北京土地市场可以视为全国土地市场的一个缩影，在2009年领先全国其他一线、二线城市成功实现了从供应萎缩、流拍不断到放量供应、地王频现的V形华丽反转。伴随楼市销售的持续回暖、金融信贷政策的宽松、开发企业资金流的充裕，5月份成为开发企业拿地预期转变的分水岭。5月份前期，受市场低迷影响，供应紧缩，土地市场主要靠内城地块预热、商服地块入市来维持活跃度；5月份以后，开发企业拿地热情开始回复，随着企业新一轮土地储备的战略计划实施，到南城计划的推进这一积极信号的释放，后期土地供应放量不断扩大，高溢价、地王开始出现，并向远郊区蔓延。北京土地市场上地王的郊区化是土地供应结构失衡的直接表现。

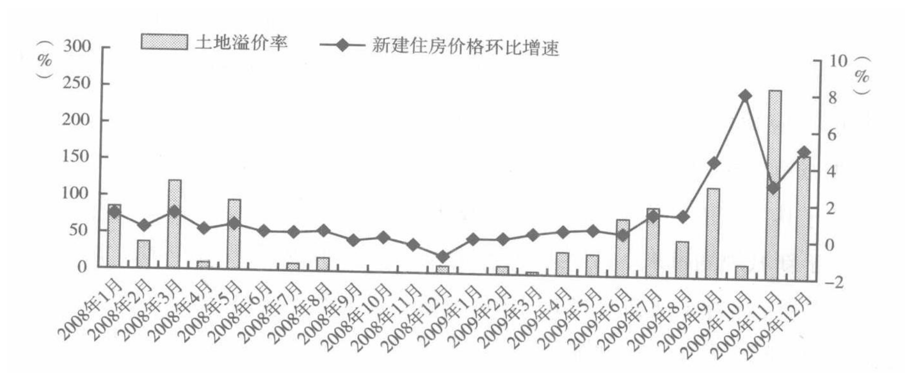


图3　2008～2009年北京土地市场阶段划分

资料来源：北京市土地储备中心、北京市统计局。

（一）土地供应计划与现实的落差

2009年全年，北京通过“招拍挂”供应住宅用地686万平方米，占供应计划1300万平方米的52.8%。自2005年北京市开始实行土地供应计划以来，供地计划犹如空中楼阁，每年实际供应量多在当年计划的半数以下徘徊。

2005年土地成交面积只达计划面积的30%，此后连续两年受“国六条”等一系列宏观调控政策的影响，交易土地面积只达计划供地的50%、32%。2008

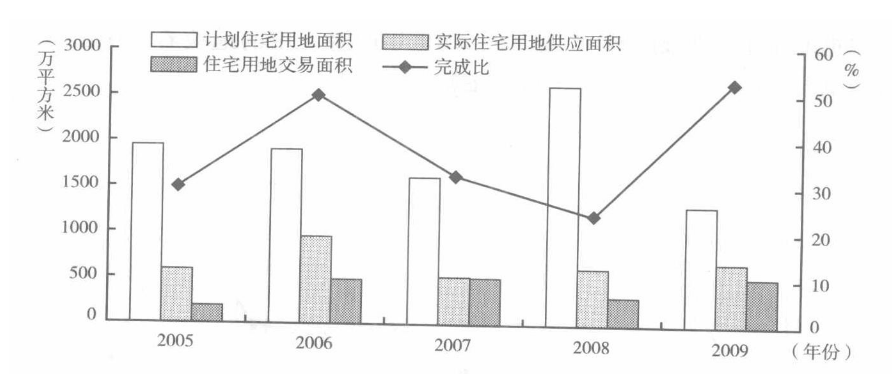


图4　2005年以来北京住宅用地计划完成情况

资料来源：北京市土地储备中心、华高莱斯土地数据库。

年保障房建设力度加大，土地供应计划进一步扩充，但受市场低迷的影响，土地成交首次跌至计划供地的24%。2009年在楼市全面回暖的背景下，土地交易市场也异常活跃，尽管土地放量不断加大，但与市场期望相比，土地市场总体紧缺的现象仍未得到显著改善。

根据国土局最近发布的2010年北京土地供应计划，住宅用地面积将不低于2500万平方米，其中保障性住房将占一半。与2009年相比，尽管土地放量进一步加大，但由于地价已随房价攀升到历史最高点，在拿地成本上升、对未来市场前景争议增加的情况下，土地实际供应能否接近计划仍存在很大疑问。

（二）地王郊区化直击土地供应的结构失衡

1. 新增供地结构发生变革，郊区放量成主角，市场进入“新城”时代

北京全年土地（除工业用地外）成交地块116宗，建设用地面积为788.8万平方米，规划建筑面积达1593万平方米，同比上升26%。其中，城八区土地成交面积为138.9万平方米，占比17.6%，而作为2009年土地供应市场的主角，通州、昌平、房山和大兴土地成交面积达407.3万平方米，占比51.6%。

此外，郊区地块单体面积明显大于城区地块。内城土地的稀缺性导致优质地块一经推出便会受到市场追捧，进而催热市场周边房市。5月份左右入市的优质地块有：朝阳区内奥运村乡2幅地，亚运村乡3幅地，广渠门10号地等。但政府推地入市的基调比较谨小慎微，因此交易地块面积较小。相比之下，郊区入市地块面积较大。尤其是南城计划推出以来，丰台区、房山区和大兴土地放量巨

大。根据北京市土地储备中心发布的2010年即将入市的地块看，房山、丰台、大兴区域仍将会成为明年土地市场的主角。

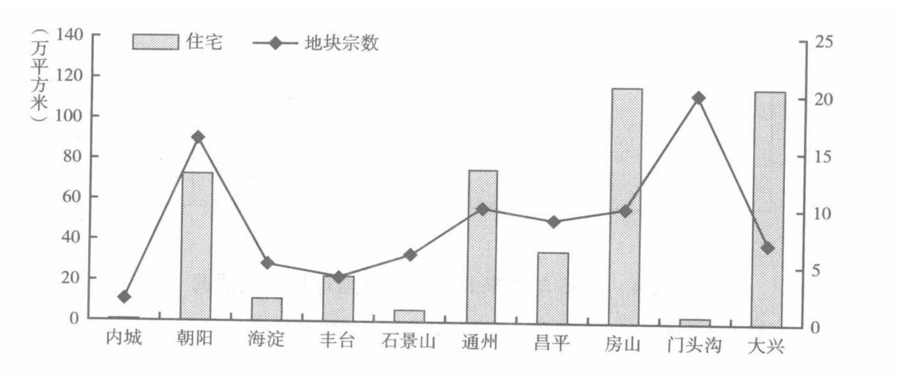


图5　2009年北京各区域住宅用地成交情况

资料来源：北京市土地储备中心。

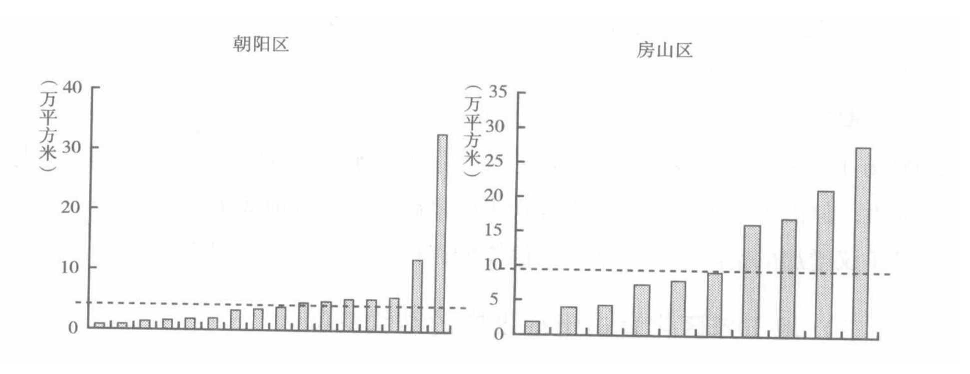


图6　2009年朝阳区和房山区单幅地块交易面积

资料来源：北京市土地储备中心、华高莱斯土地数据库。

2. 郊区地块价值认同度提高，城、郊价差缩小

城八区内土地成交楼面价低于10000元/平方米的时代早已成为陈年往事，而郊区正在不断向其靠近。朝阳区以雅居乐拿下的百子湾路14号地块为代表，地块的楼面价已高达17123元/平方米，丰台区以景旭房地产拿下的六里桥地块为例，其楼面价已达13688元/平方米。与北城的高房价、高地价相比，南城一直以来处于价值洼地，楼面价在5000元/平方米以下。自北京市出台了2900亿元打造南城新方案——《促进城市南部地区加快发展行动计划》之后，随着地



铁线的规划建设，南城造城计划逐步展开，南城的房价也应声而涨。大兴地铁沿线地块楼面价与城区的差距逐渐缩小。比如，大兴的亦庄新城Ⅲ－1街区F地块居住项目楼面价高达18014元/平方米，地铁大兴线枣园路站居住项目楼面价10928元/平方米。

此外，郊区的关注热度相对城区不断提升。朝阳由于热点板块奥运村、广渠路和百子湾产生地王的因素致使平均溢价率高达137%，丰台区受王佐镇佃起村项目溢价429%的影响，平均溢价率为200%，成为最高点；郊区中，通州、房山和大兴区域均因为地铁附近地块的高溢价使平均溢价提高，通州首次超过100%接近朝阳水平，房山和大兴都在80%左右，与城区溢价水平差距缩小。

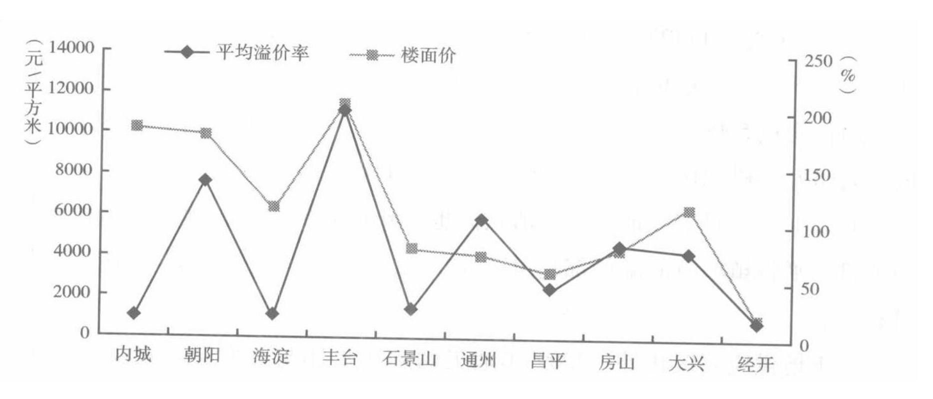


图7　2009年北京市各行政区成交地块楼面价和溢价情况

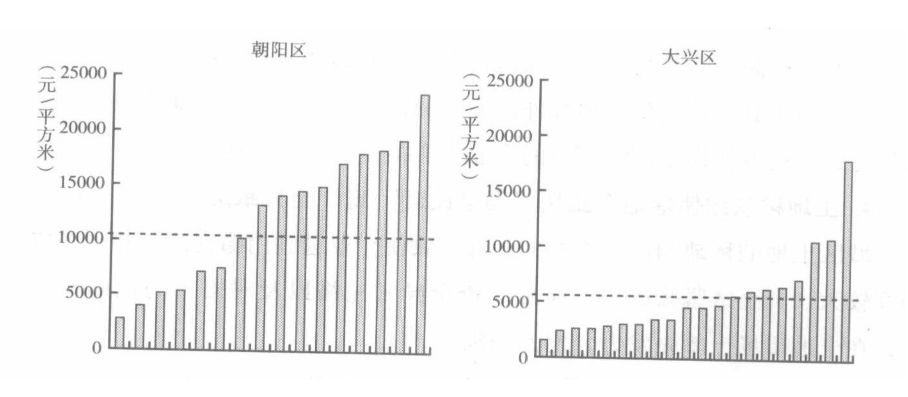
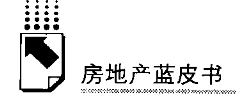


图8　2009年朝阳区和房山区成交地块的楼面价

资料来源：北京市土地储备中心、华高莱斯土地数据库。



3. 资金泛滥，地王走向郊区

与土地供应走向“郊区化”相辅相成，总价地王、单价地王和溢价地王已经打破了城市中心的局限性，开始在顺义、亦庄、门头沟、通州和大兴这些认知度日趋成熟的区域诞生。相对于供求弹性小的城区，郊区供求弹性较大，地王郊区化使得明年市场上郊区地块的抗风险能力减弱。

从地块成交总价看，与2007年总价地王诞生地——朝阳和海淀相比，今年总价冠亚军的宝座被顺义后沙峪天竺开发区地块和亦庄新城III-1街区F地块夺去。顺义后沙峪地块成交总价达50.5亿元，远远超过2007年西大望路27号住宅地块的17亿元。

从楼面价格看，顺义后沙峪地块高达29859元/平方米的楼面价赶超城区百子湾14号地块的17123元/平方米，成为北京土地市场上的历史最高点。此外，郊区产生地王的数量也在增多。2008年郊区县地王价格为5000元/平方米，今年楼面价超过5000元/平方米的有12个地块，包括怀柔区湖光小区甲26号地块、通州九棵树地块、亦庄新城III-1街区F地块。

此外，企业对郊区地块的价值认同也反映在溢价率上，例如远郊的门头沟新城项目、平谷镇项目的溢价都超过了500%，成为北京土地市场上溢价历史上的最高点。

除土地供应郊区化外，2009年地王的郊区化还与开发企业自身的资金实力和开发资质有关。自今年5月份广渠路10号地的入市引起土地市场地王大战以来，地王记录不断被刷新，楼面价格也随之一路飙升，随之而来的是房地产开发门槛的不断提高。除了高额的土地出让金会让大部分开发企业退出城中心地块的竞争，退而求其次追逐郊区地块外，高额的楼面价促使城中心地块只适合开发高端住宅，一些专注做中高端项目的企业也会被挤向郊区土地市场。

4. 土地稀缺致使拿地企业从“国进民退”到“全民跟进”

城区土地的稀缺和用地成本的高涨，致使企业进驻门槛提高。相对获取信贷难度较大、资金链紧张的民营企业，资金异常充裕以及对楼市的预期较高的国企，在土地市场上率先发力，抢占先机。

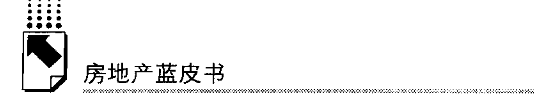
与2007年外资、民资主导地产市场的情况不同，疯狂的地王中大部分都是“央企制造”，市场不断涌现出很多具有国企背景的黑马：华美地产、成都中泽置业、中化方兴、顺义大龙地产等。对于北京市场，60%以上的土地已经由国企

表1　2009年北京地王

住宅用地总价前五名		
宗地名称	开发企业	总价（万元）
顺义区后沙峪镇天竺开发区22号住宅用地	北京大龙房地产开发有限公司	505000
亦庄新城Ⅲ-1街区F地块居住及配套项目用地	北京远东新地置业有限公司	483000
朝阳区广渠路15号居住及公共服务设施项目用地	中化方兴	406000
朝阳区望京B29项目用地	北京新幕世纪与星润实业	400000
朝阳区东风乡高井村居住混合公建用地	北京保利	304000
住宅用地楼面价前五名		
宗地名称	开发企业	楼面价（元/平方米）
顺义区后沙峪镇天竺开发区22号住宅用地	北京市大龙房地产开发有限公司	29859
朝阳区东风乡高井村居住混合公建用地	北京保利	23506
亦庄新城Ⅲ-1街区F地块居住用地	北京远东新地置业有限公司	18014
北京市朝阳区百子湾路14号住宅混合公建用地	北京雅居乐	17123
朝阳区奥运村乡安立路西侧居住用地	北京金立投资有限公司	14920
住宅用地溢价前五名		
宗地名称	开发企业	溢价（%）
门头沟区新城城子地21-218居住项目	北京天台山房地产开发有限公司	599
平谷区平谷镇（平谷1号地）居住项目	北京建机天润房地产开发有限公司	506
亦庄新城Ⅲ-1街区F地块居住及配套项目用地	北京远东新地置业有限公司	467
丰台区王佐镇佃起村居住项目用地	北京科技园置地有限公司	429
北京市朝阳区百子湾路14号住宅混合公建用地	北京雅居乐房地产开发有限公司	325

资料来源：北京市土地储备中心、华高莱斯土地数据库。

获得。无论是远郊区县还是城八区，今年北京土地市场上的霸主毫无疑问是保利地产。从在密云夺得31.6万平方米的云水名苑居住项目用地，到大兴区造地王，即以16.3亿元竞得大兴区黄村镇新城北区2号地，再到联合中建连夺奥体公园3个地王，最后又在近日以23506元/平方米的楼面价格夺得北京地王朝阳区东风乡高井村地块，保利地产今年在北京市场夺得的土地储备接近100万平方米，而且基本上都是地段优势十分明显的地王项目。



具有国企背景的开发商信誉度高，融资渠道广，财大气粗，敢于在土地市场放手一搏。这些大国企是国家4万亿元财政支持的受益者，头寸宽裕，这是一般房企难以企及的。

相对国企在土地市场上的疯狂掠地，缺乏国企背景支持的民企等在上半年表现相对理性，拿地时主要考虑地块属性与企业开发产品的匹配度。下半年，随着金融信贷政策的宽松、资本市场融资功能的全面恢复，各类企业的战略均由保守转为积极，开始重新回归到土地储备上，以致逢地必争。以SOHO中国为例，虽然参与了广渠门10号、15号居住用地的现场竞价，但并未表现出志在必夺，而是将精力聚焦在望京的商业金融地块，通过旗下全资子公司——北京新幕世纪投资管理有限公司与星润实业有限公司联合体以40亿元竞得朝阳区望京B29项目用地，楼面地价为10197元/平方米。而年初在北京土地市场上频频失意的万科也在下半年连续在房山拿下长阳镇起步区1号地和5号地，土地溢价分别高达163%和115%。

作为房地产行业最主要的资源，建设用地开发，已经逐步被地方政府垄断，而且垄断程度有越来越高之势。因此，土地市场越来越多地表现出“计划”与“市场”的天然矛盾，也越来越多地表现出垄断的副作用，“地王”现象也只是开发垄断的一个后果。

Imbalance between supply and demand making land price go up

—Supply and demand analysis of land market in 2009

Abstract: The whole nation land market was warmed up by Land-Kings in the first-tier cities in 2009, so that land price problems are once again become the focal point of the public, and the same to the serious shortage of land supply. Capital and land are two mail elements of the real estate market; Land-Kings were made because of the imbalance between the adequate funding and land scarcity. In Beijing, for example, the serious imbalances in structure of land supply not only increase Land-Kings but also make them suburbanization.

Key Words: Land; Supply and demand; Land-King; Suburbanization

中小城市和城镇户籍放宽对中国房地产市场的影响

宋迎昌 *

摘　要：中国的房地产市场发展不平衡，大城市兴旺，中小城市低迷，其原因主要是经济发展不均衡，就业机会不均等，市场发育有差异等等。中小城市和城镇户籍放宽，对中小城市和城镇的房地产市场有一定的影响，但这种影响相当有限。

关键词：中国房地产市场　中小城市　城镇户籍

一　中国的房地产市场发展不平衡

（一）中国房地产市场发展不平衡由来已久

1. 中国的房地产开发投资主要集中在大城市

2005 年中国房地产开发投资总额 15909 亿元，其中 4 个中央直辖市 3317 亿元，占全国的 20.8%；27 个省（自治区）首府城市 3830 亿元，占全国的 24.1%；大连、青岛、宁波、厦门、深圳 5 个非省（自治区）首府计划单列市 1129 亿元，占全国的 7.1%；市辖区非农业人口 50 万以上地级市 1982 亿元，占全国的 12.5%；其余市辖区非农业人口 50 万以下地级市 791 亿元，占全国的 5%；县级市和小城镇 4860 亿元，占全国的 30.5%。换句话说，中国房地产开发投资的近 2/3 集中在非农业人口 50 万以上的大城市，1/3 多在非农业人口 50 万

* 宋迎昌，中国社会科学院城市发展与环境研究所研究员，主要研究领域：城市规划、城市经济、城市管理。

以下的中小城市和小城镇。

2008年中国房地产开发投资总额31203亿元，其中4个中央直辖市4990亿元，占全国的16.0%；27个省（自治区）首府城市9359亿元，占全国的30.0%；大连、青岛、宁波、厦门、深圳5个非省（自治区）首府计划单列市1952亿元，占全国的6.3%；市辖区非农业人口50万以上地级市6128亿元，占全国的19.6%；其余市辖区非农业人口50万以下地级市2485亿元，占全国的8.0%；县级市和小城镇6289亿元，占全国的20.2%。也就是说，中国房地产开发投资的71.8%集中在非农业人口50万以上的大城市，28.2%在非农业人口50万以下的中小城市和小城镇。相比2005年，房地产开发投资向大城市的集中度进一步提高了，特别是27个省（自治区）首府城市和市辖区非农业人口50万以上地级市成了新增房地产开发投资的主战场。

表1　中国房地产开发投资的地区分布

单位：亿元，%

年　份	2005年		2008年	
	总额	占比	总额	占比
4个中央直辖市	3317	20.8	4990	16.0
27个省(自治区)首府城市	3830	24.1	9359	30.0
大连、青岛、宁波、厦门、深圳	1129	7.1	1952	6.3
市辖区非农人口50万以上的地级市	1982	12.5	6128	19.6
市辖区非农人口50万以下的地级市	791	5.0	2485	8.0
县级市和小城镇	4860	30.5	6289	20.2
全　国	15909	100	31203	100

资料来源：根据《中国城市统计年鉴》（2005、2008）的有关数据整理。

2. 中国的房地产从业人员也主要集中在大城市

2005年中国城市房地产从业人员有141万，其中4个直辖市46万，占全国的32.6%；27个省（自治区）首府城市33万，占全国的23.4%；大连、青岛、宁波、厦门、深圳5个非省（自治区）首府计划单列市13万，占全国的9.2%；市辖区非农业人口50万以上地级市25万，占全国的17.7%；其余市辖区非农业人口50万以下地级市24万，占全国的17%。也就是说，全国城市房地产从业人员的绝大多数集中在人口50万以上的大城市。

2008年中国城市房地产从业人员有165万，其中4个直辖市43万，占全国



的26.1%；27个省（自治区）首府城市45万，占全国的27.3%；大连、青岛、宁波、厦门、深圳5个非省（自治区）首府计划单列市19万，占全国的11.5%；市辖区非农业人口50万以上地级市29万，占全国的17.6%；其余市辖区非农业人口50万以下地级市29万，占全国的17.6%。同样也说明，全国城市房地产从业人员的绝大多数集中在人口50万以上的大城市。

表2　中国城市房地产从业人员的地区分布

单位：万人，%

	2005年		2008年	
	总数	占比	总数	占比
4个中央直辖市	46	32.6	43	26.1
27个省(自治区)首府城市	33	23.4	45	27.3
大连、青岛、宁波、厦门、深圳	13	9.2	19	11.5
市辖区非农人口50万以上的地级市	25	17.7	29	17.6
市辖区非农人口50万以下的地级市	24	17.0	29	17.6
全　国	141	100	165	100

资料来源：根据《中国城市统计年鉴》(2005、2008) 的有关数据整理。

2005~2008年，中国城市房地产从业人员地区结构变动明显，4个中央直辖市无论是总数还是占比都有下降；27个省（自治区）首府城市和大连、青岛、宁波、厦门、深圳5个非省（自治区）首府计划单列市无论是从业人员总数还是占比都有明显上升；市辖区非农业人口50万以下地级市尽管从业人员总数有所上升，但占比变动不大。

综合中国的房地产开发投资和房地产从业人员变动情况发现，中国的房地产市场发展不平衡，与大城市相比中小城市严重滞后。

（二）2009年的房地产市场依然维持不平衡格局

2009年全球范围的金融危机影响到中国的实体经济，但是房地产开发投资并没有下挫，相反由2008年的31203亿元增加到2009年的36232亿元，净增加5029亿元，增长率为16.1%。全国房地产开发企业房屋施工面积31.96亿平方米，比上年增长12.8%；全国商品房销售面积93713万平方米，比上年增长42.1%。①

① 《2009年全国房地产市场运行情况》，http：/www.stats.gov.cn，2010-01-19。

在房地产开发和销售面基本向好的情况下，中国的房地产市场依然维持了不平衡的格局。由于缺乏及时而又系统的数据，兹以北京（中央直辖市代表）、石家庄、南昌和昆明（省会城市代表）、嘉兴、鄂尔多斯和玉林（中小城市代表）的代表性楼盘销售价格变动为例说明房地产市场的发展格局。

表3　2009年若干有代表性的楼盘销售价格变动

单位：%

城　市	新开楼盘销售价格变动（2009~01至2009~12）	二手房出售价格变动（2009~01至2009~12）
北　京	大西洋新城(22.5)	壹线国际(63.8)
石家庄	盛泽·果岭湾(34.3)	中方新城(6.3)
南　昌	众鑫城上城(33.2)	恒茂国际华城(9.4)
昆　明	云安尚品(30.8)	阳光A版(20.4)
嘉　兴	巴黎都市(20.3)	南洋景苑(26.5)
鄂尔多斯	金信翰林苑(0)	缺数据
玉　林	德兴花园(8.3)	缺数据

数据来源：根据搜房网（http：/www. soufun. com）有关数据整理。

从表3看，北京的新房和二手房价格增幅较大，说明北京依然是房地产投资和消费的热点；石家庄距离北京较近，南昌距离上海较近，共同之处是新房售价增幅较大，二手房增幅不多，可能与这两个城市吸纳流动人口能力较弱、二手房需求不足、土地价格抬升等有关；昆明地处西部地区，距离东部发达地区较远，吸纳流动人口能力较强，新房和二手房价格增幅都较大；嘉兴为浙江省中小城市，地处长三角，经济较为发达，新房和二手房价格增幅都较大完全可以理解；鄂尔多斯和玉林为中西部中小城市，新房价格增幅较低，二手房因缺乏交易的信息资料无从判断发展状况。整体来看，大城市房地产市场依然火爆，东部地区中小城市房地产市场发展也很兴旺，中西部地区中小城市房地产市场依然处于低迷状态。

（三）房地产市场发展不平衡的原因分析

1. 中小城市与大城市在房地产法律、法规和政策执行等方面的环境有明显不同

中国的房地产业发展只有十几年时间，普遍存在着法律、法规和政策不完

善、体制机制不健全、运作不规范、监督不到位等现象。但相比较而言，大城市因为公众的维权意识较强、信息通畅、监督较为有力等，房地产发展的法律、法规和政策环境明显好于中小城市。许多中小城市是个熟人社会，办事不讲法律法规，只讲人情关系，导致许多外来投资商被拒之门外，从而难以形成真正意义上的房地产业。

2. 经济发展不平衡决定了房地产市场发展不平衡

中国自改革开放以来，经济快速发展，人民生活显著改善，综合国力显著提高。但是，经济发展不平衡的弊端也日益显现，突出表现是中西部地区与东部地区的差距日益拉大，中小城市与大城市的差距日益拉大，乡村与城市的差距日益拉大。经济发展与房地产市场发展息息相关，经济越发达，房地产市场越兴旺；反之，则越低迷。经济发展不平衡决定了房地产市场发展的基本格局，即东部地区兴旺发达，中西部地区相对低迷；大城市发达，中小城市相对低迷。

3. 就业机会不均衡决定了房地产需求的不平衡

大城市的经济发达不仅表现在经济总量和人均收入方面，还表现在产业分工与协作方面。行业的细分和专业化与协作化的要求，创造了众多的就业机会，吸引了大量的流动人口就业，而且重新择业或者转岗的机会成本也很低，由此创造了大量的房地产需求，推动了房地产市场的快速发展。反观中小城市，多数以工业和低层次的第三产业为主导产业，产业门类有限，产业关联度弱，专业化与协作化要求低，就业机会少，不具备大规模吸引流动人口就业的能力与潜力，因而房地产需求不足，难以推动房地产业快速发展。

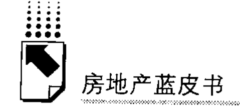
4. 市场发育不健全造成中小城市房地产业发展缓慢

在许多中小城市，土地取得难以完全市场化；规划控制难以做到严格；居民没有强烈的产权意识，购房和出售二手房逃避监管和纳税的现象较为普遍；单位集资建房、自购土地建房的现象也较为普遍。这些现象的存在，压缩了中小城市房地产业发展的空间，导致中小城市房地产业发展缓慢。

（四）房地产市场不平衡造成的后果

1. 进一步加剧了地区发展的不平衡

经济发展不平衡造成了房地产市场发展的不平衡，房地产市场发展的不平衡反过来又加剧了经济发展的不平衡，造成“强者越强、弱者越弱”的“马太现



象”，十分不利于新时期我国东、中、西部地区经济社会的协调发展。

2. 进一步加剧了城市体系的两极分化

大城市经济社会的快速发展有力地推动了房地产业的快速发展，中小城市因城市化动力不足而造成房地产业发展缓慢，于是形成了房地产业发展的两极分化现象。房地产业的两极分化，进一步加剧了城市体系的两极分化，即大城市更强更大，中小城市更弱更小，十分不利于新时期我国大、中、小城市经济社会的协调发展。

3. 进一步造成中西部地区和农村地区的衰落

经济发展的地区差距造成中西部地区和中小城市房地产业发展缓慢，房地产业发展缓慢反过来造成土地价格不高－基础设施建设缺乏资金－投资环境不良－招商引资困难－人才流失严重－地区经济发展缓慢这样一种恶性循环。中小城市本来是带动农村地区发展的火车头，这样一种恶性循环造成中小城市经济社会发展乏力，从而导致农村地区的衰落，十分不利于新时期我国城乡协调发展。

二　2009年底中央经济工作会议有关政策精神解读

（一）2009年底中央经济工作会议提出的主要任务

2009年12月5～7日，中央经济工作会议在北京召开。会议明确提出了2010年经济工作的六大任务。

一是提高宏观调控水平，保持经济平稳较快发展。继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，把握好政策实施的力度、节奏、重点。要突出财政政策实施重点，加大对民生领域和社会事业支持保障力度，增加对“三农”、科技、教育、卫生、文化、社会保障、保障性住房、节能环保等方面和中小企业、居民消费、欠发达地区的支持力度。

二是加大经济结构调整力度，提高经济发展质量和效益。要以扩大内需特别是增加居民消费需求为重点，以稳步推进城镇化为依托，优化产业结构，努力使经济结构调整取得明显进展。一要扩大居民消费需求，增强消费对经济增长的拉动作用。二要积极稳妥推进城镇化，提升城镇发展质量和水平。要坚持走中国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展，着力提高城镇综合承载能

力，发挥好城市对农村的辐射带动作用，壮大县域经济。当前，要把重点放在加强中小城市和小城镇发展上。要把解决符合条件的农业转移人口逐步在城镇就业和落户作为推进城镇化的重要任务，放宽中小城市和城镇户籍限制，提高城市规划水平，加强市政基础设施建设，完善城市管理，全方位提高城镇化发展水平。

三是夯实“三农”发展基础，扩大内需增长空间。要坚持中国特色农业现代化道路，完善强农惠农政策，增加涉农补贴规模，加快发展现代农业，扎实推进社会主义新农村建设。

四是深化经济体制改革，增强经济发展动力和活力。要坚持社会主义市场经济的改革方向，坚定信心、锐意改革，统筹兼顾、综合配套，加强调查研究和战略规划，不失时机地推进重要领域和关键环节改革。

五是推动出口稳定增长，促进国际收支平衡。要坚持开拓国际市场和扩大国内市场并举，坚持“引进来”和“走出去”相结合，拓展对外开放广度和深度，健全开放型经济体系。

六是着力保障和改善民生，全力维护社会稳定。保障和改善民生是发展经济的最终目的，也是实施扩大内需战略和推动经济发展方式转变的重大举措。要把改善民生、发展社会事业作为扩大内需、调整经济结构的重点，坚定不移加以推进。要坚持更加积极的就业政策，努力扩大就业。

（二）2009年底中央经济工作会议有关政策精神的解读

与以往相比，2009年底中央经济工作会议提出的经济工作任务有以下几方面的变化。

一是转变经济发展方式、调结构、扩内需这些提法在之前都有提出，但本次中央经济工作会议所透露出的一个变化就是，转变经济发展方式、扩内需尤其是提高居民消费被特别强调。

二是加速城镇化和户籍改革，大力发展中小城市和小城镇成为本次中央经济工作会议所重点强调的另一个方面。虽然国家也多次提出要加强发展中小城市和小城镇，但这次最大的亮点是明确提出“要把解决符合条件的农业转移人口逐步在城镇就业和落户作为推进城镇化的重要任务，放宽中小城市和城镇户籍限制”。之前更多只是在全国一些城市或城镇进行户籍制度放开试点，而这次在中央经济工作会议上明确提出将意味着在全国范围内进行推广。

2009年底中央经济工作会议提出的六大任务对2010年中国的房地产市场发展有积极的影响。继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，积极促进经济发展方式的根本转变，提高居民消费，放宽中小城市和城镇户籍限制，让符合条件的农业转移人口逐步在城镇就业和落户。理论上说，如果这些愿望都能够实现，那么必将对中小城市和小城镇的房地产业发展构成实质利好。

三　中小城市和城镇户籍放宽对房地产市场的影响有限

（一）人口聚集有客观经济规律

在市场经济条件下，绝大多数人都是经济人。每个人都向往高收入和高生活水准。但是，高收入和高生活水准并不是每个城市都具备的。虽然并不否认个别中小城市和城镇的经济实力，对农村人口有一定的吸引力，但这种吸引力仅限于就业的吸引力，高生活水准难以满足，比如社会文化设施建设严重滞后，民主和法制建设滞后于经济发展等等，而这些条件只有大城市具备。所以，大城市比中小城市和城镇更具吸引力，这就是流动人口为什么向大城市聚集比向中小城市和城镇聚集更甚的内在原因。这是客观经济规律，是不以人的意志为转移的。如果逆市场调节，非要划定中小城市和城镇作为农村人口的主要聚集地，则要付出高昂的经济代价和政策执行成本。

（二）中小城市和城镇户籍的含金量已经下降

在计划经济时期，拥有城市和城镇户籍，不仅意味着可以吃到商品粮，而且还可以解决工作，分配住房，解决医疗和劳保待遇，解决子女的就学问题等等。可以说，拥有城市和城镇户籍是农村人口梦寐以求的理想。

然而，在改革开放的今天，依附在城镇户籍制度上的种种福利已经不复存在，吃粮已经取消了计划供应，粮票不再使用；解决就业主要依靠市场，拥有技能比拥有户籍更加可靠；农村已经建立了合作医疗制度，农民看病与市民看病差别不大；农民工子女在城市就学也免除了借读费；农民在城市和城镇购房与市民享有同等的待遇，不存在户籍歧视。凡此种种说明，中小城市和城镇户籍的含金量已经显著下降，对农民不再具有吸引力。更加重要的是，农民在农村拥有一块

土地，比城市居民多了一份吃饭的保障，而且如果土地征用还可以得到一份不菲的补偿金。这些因素决定了，中小城市和城镇户籍对农民已经失去了吸引力。相反，依附在大城市户籍上的种种福利还没有完全剥离，对农村人口还具有一定的吸引力。

（三）农村人口向中小城市和城镇转移关键要看就业

时至今日，农村人口之所以选择背井离乡外出打工，主要目的是获得比在农村更高的收入。就业是农村人口向城市转移的牵引线。哪里有就业机会，哪里的就业适合农民，农民就往哪里去。在就业机会上，中小城市和城镇与大城市有显著的差别。在大城市，产业分工细致，特别是就业容纳能力强的第三产业发达，就业机会众多，既有适合白领阶层就业的高科技和管理工作岗位，也有适合农村人口就业的低端服务业和劳动密集型制造企业。相反，在中小城市和城镇，经济总量偏小，第三产业因缺乏足够的消费人口而发展艰难，就业机会明显不足。因此，中小城市和城镇因就业机会不足对农村人口转移缺乏吸引力。

（四）引导农村人口向中小城市和城镇转移要多重配套政策

既然农村人口向城市转移主要看就业而不是户籍，要逆市场调节引导农村人口向中小城市和城镇转移，就不能只在户籍放宽政策上做表面文章，而需要扎扎实实在创造就业机会上下工夫，这需要多重配套政策，包括土地使用制度改革、财政税收制度改革、社会保障制度改革、促进非公经济发展制度改革、财政转移支付制度改革、行政管理制度改革等等，这些制度改革不是一朝一夕可以完成的。只有在这些制度改革上取得了实效，才能创造出一个良好的投资环境，引导民间投资办企业发展经济，源源不断地创造出就业岗位，引导农民向中小城市和城镇有序转移。

（五）放宽户籍对2010年中小城市和城镇房地产市场影响有限

2010年是中国经济发展充满变数的一年，但是房地产市场不平衡的格局不会因为放宽中小城市和城镇户籍而有明显的改变。房地产兴旺与低迷，取决于市场需求，市场需求很大程度上取决于一个城市流动人口的数量和购买能力。在经济规律的作用下，大城市比中小城市和城镇有更多的市场需求，大城市房地产兴

旺与中小城市房地产低迷的格局不会有根本性质的改变。放宽户籍对 2010 年中小城市和城镇房地产市场有一定的积极影响，而深层次的制度变革需要时日。结合前面分析可以判定，中国房地产市场不平衡的格局还会继续维持，但这种格局会发生微小的变化，即东部发达地区的中小城市和城镇的房地产业有望走出不同于中西部地区中小城市和城镇房地产业低迷状态的独立行情。

Impact on market of Chinese real estate in small and medium-sized cities by relaxing the urban household register

Abstract: The market of real estate of China develops unevenly. The big cities are prospering, while the small and medium-sized cities are depressing. The reasons are mainly unbalanced economic development, unequal employment opportunity and different market development, etc. Relaxing urban household register in the small and medium-sized cities has certain influence on market of real estate of the small and medium-sized cities and towns, but this kind of influence is quite limited.

Key Words: Market of Chinese real estate; Small and medium-sized cities; Urban household register

国企大举进军房地产业的动因与危害

李恩平*

摘　要：2009年二季度开始各城市高价地王层出不穷，地价飞涨。土地市场地王涌现的背后是国有企业大举进军房地产市场，不仅房地产主业国企加快了购置土地步伐，更有大批非房地产主业国企加紧对房地产业渗透。本文分析了2009年以来国企大军进军房地产市场的市场与制度动因，也透视了其可能造成的社会经济危害，并提供了制止这种不良经济行为的相应对策。

关键词：国企　房地产

2009年房地产市场波澜壮阔，房价由年初跌入低谷，年中则强劲反弹增长。究其原因，既有宏观政策刺激与宏观经济回暖导致的需求逆转增长，也更有土地市场高地价导致的市场示范定价。2009年中期开始各地地王频现，一些地区土地拍卖楼面地价甚至超出同地段房价。而各地地王又多表现为国有企业，呈现国有企业大举进军房地产市场趋势。本文对国企大举进军房地产市场的现象、动因与影响给予了分析。

一　2009年国企大举进军房地产业

随着经济发展和城市化，城市地价必然呈现上升趋势，因此也必然推动城市土地市场土地单价和总价地王不断创新。经历2008~2009年初土地市场遇冷流拍，2009年中期开始，土地市场重新活跃，各城市土地拍卖价格不断创新高，

---

* 李恩平，经济学博士，中国社会科学院城市发展与环境研究所副研究员，主要研究方向为城市经济、房地产经济。

创造新一轮的地王。但与往年比较，2009年土地市场活跃具有明显的国有企业推动背景。以各城市地王为例2009年各城市地王绝大部分为国有企业或有国有背景的企业，而在同样地王频现的2007年地王中则存在不少民营企业与外资企业，如新加坡仁恒房产、香港信和地产等，见表1与表2。

此外，2009年创造地王的国有企业中，有不少企业原有主业并不属于房地产企业，属于跨行业渗透，如中化方兴、中石化、中海集团、中信集团等。

表1　2009年主要城市地王

单位：亿元，元/平方米

时　间	城市	地　　块	总价	单位地价	企　　业
2009.11.20	北京	顺义区后沙峪镇天竺开发区22号住宅用地	50.5	29859	大龙地产
2009.9.30	上海	徐汇区斜土街道107街坊龙华路1960号地块	72.45	27231	绿地集团
2009.11.2	天津	津南区八里台镇天嘉湖北侧	36	1434	中信集团
2009.9.10	深圳	尖岗山片区位于宝安区新安和西乡街道办交会处	5.3	18874.64	招商、华侨城
2009.6.10	广州	D8－C3地块	345	15324	广州城建集团
2009.9.8	南京	南京河西地块	15.92	7553	保利地产
2009.9.18	济南	东航三角地	0.86	17800	中石化
2009.10.29	重庆	江北嘴CBD江北体育公园一开发地块	41	2741	中海集团九龙仓
2009.10.28	佛山	佛南(挂)2009－030宗地	38.2	6495	中海地产
2009.8.18	杭州	杭政储出(2009)29号地	7.7	24295	浙江西子房产集团
2009.7.30	宁波	宁波高新区梅墟新城南区SA－12－2地块	7.7	8170	金杰房产

表2　2007年主要城市地王

单位：亿元，元/平方米

时　间	城市	名　　称	总价	楼面地价	竟得企业
2007.9.11	广州	白云区金沙洲B3701A02地块	21.2	8769	保利地产
2007.7.9	杭州	杭政储出〔2007〕23号地	14.76	8769	宁波雅戈尔置业有限公司
2007.7.24	长沙	长沙新河三角洲地块	92		北京城市开发集团有限公司和北京北辰实业联合体
2007.11	上海	新江湾城D3地块	13.01	5600	新加坡仁恒房产

续表 2

时　间	城市	名　　称	总价	楼面地价	竞得企业
2007.7.26	南京	江宁区牛首山地块	17.85	3278	万科联合宝静置业
2007.8.3	重庆	渝中区石油路1号地块和九龙坡区大杨石组团地块	25.3		恒大地产
2007.7.20	成都	东沙河地块	41		香港信和地产

二　国企大举进军房地产业的动因

国企争做地王，大举进军和渗透房地产业，其动因复杂，但多数并不出于市场或社会需要，概括起来主要有以下动因。

1. 信贷资金过剩与通货膨胀预期条件下转嫁危机

为应对金融危机，我国自2009年实施了宽松的财政政策与货币政策，金融系统加大了生产企业的金融支持力度。由于经济前景不明朗，民营经济投资需求萎缩，宽松的货币政策很难对民营经济产生影响。但由于同属国有金融系统，国企成为应对国际金融危机执行“保增长、扩内需”政策的主力军，主动或被动获得了国有金融系统巨额的廉价信贷支持，但在国际经济没有稳定回升背景下，多数国企所在行业萧条局面并没有改变，生产亏损或利润减幅仍在继续，市场前景不明朗条件下，行业内生产投资可能意味着亏损或利润减幅加剧，行业内投资意愿锐减，这使国企自金融系统获得的巨额信贷资金被迫寻找行业外投资方向。同时在国家宽松货币政策条件下，通货膨胀预期强烈，这使得房地资产的保值增值效用突出。这必然促进国企通过获取廉价信贷支持的方便渠道，大肆进行以增值为目的的房地产业投机活动，以转嫁其本行业生产性领域的市场危机。

2. 做大规模防止被并购以保住国企身份

我国国企改革进入攻坚阶段，为提高国有资本效率并更好地为国计民生服务，国资和国企将陆续退出一些普通竞争性行业，同时也将推行较大规模的重组并购以提高国企经营效率，这意味着现有的国企数量将减少，一些国企将被并购消失或改变国企身份，也意味着这些国企现有领导将被调整，而做大企业规模被认为是保住国企身份防止被重组并购的有效方式。在实质性生产行业没有稳定回升和强烈的通货膨胀预期条件下，进军房地产业做大规模是保住国企身份地位的

有效选择。

3. 城市地方政府推动

受金融危机影响，国内房地产市场特别是土地出让市场一度萧条，使得长期高度依赖土地财政的城市地方政府收入锐减，形成较严重的地方财政危机，为了缓解财政困难，重新激活土地出让一级市场，一些城市地方政府在“保增长、扩内需”的幌子下，推动其所控地方国企以房地产开发名义自国有金融系统获取信贷支持，大举进军土地出让市场高价拿地，从而合法转换信贷资金为财政资金，同时也因为高地价促使所在地区房价地价攀升，推动其他地块高价出售获取更高额土地出让金。

4. 示范抬升相关利益周边房价获利

房屋既是消费品又是投资品，其市场需求不仅取决于当前实际的消费需求，还取决于基于未来预期的投资、投机性需求。一些具有地区垄断的国有或具有政府背景的企业，在区域内拥有大量具有相关利益的可销售房地项目，面对低迷的房地市场价格，通过无限抬升某块地价形成整个区域内房地价格的示范效应，导致整个区域内市场形成房价快速上涨预期，最终实现区域内相关利益房地项目高价销售以获取巨额利润。

5. 化公为私的利益输送

还有一部分国企进军房地产业纯粹出于对资金困难房地产企业的利益输送，利用国企身份获取信贷资金为非国有房地产企业提供资金支持。

二　国企大举进军渗透房地产业的危害

国企大举进军渗透房地产业不仅逆社会和市场需要，也必将产生严重的社会经济危害。

1. 抬高房价和房价预期，加剧城市土地闲置，抑制城市化发展

在国际经济回升乏力背景下，城市化必将成为拉动经济持续快速增长的最重要动力，而城市化能否顺利进行关键在于城市能否为新移民人口提供有效的居住条件。而相当部分国企进军房地产市场目的不在于房地产开发经营而在于保值增值的投机需要，其实质在于圈地、屯地、炒地，这必将导致城市住房用地闲置浪费，延缓城市住房建设进程，加剧未来时期城市住房市场供不应求趋势并抬升房



价，阻碍城市化移民人口购房计划并抑制居住城市化进程。

2. 助长楼市泡沫，增加金融和经济危机风险

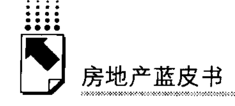
地价是房价的重要组成部分，地价高涨意味着房产重置成本高涨，必将对周边房价产生示范比价效应，形成成本推动型的房价上涨；更由于国有身份，国企大张旗鼓进军房地产市场并高价圈地屯地，必将给市场传递国家将支持房价持续上涨的误导信息。因此，国企高价圈地屯地的背后必然促成消费性购房市场恐慌，诱导投资性和投机性购房需求膨胀，导致短期内房价的非理性上涨和虚假繁荣，并吸引资金和资源对房地产业的过度配置。这一方面导致资源价格上涨和资金短缺抑制其他生产性行业复苏，影响国家“保增长、扩内需”宏观政策目标实现，另一方面国际经济回升乏力与国内宏观经济基本面没有根本扭转条件下，房地产业的虚假泡沫必将面临破裂或调整风险，一旦资本市场风吹草动或预期改变，房地产市场供需结构逆转，房价呈现向下趋势，必将引发房地产市场震荡，也必将引发国有金融系统的房地产信贷呆坏账剧增，从而导致金融和经济危机风险。

3. 扰乱房地产市场秩序，危害房地产业健康发展

由于国有身份，国企与市场监管者（政府）有着天然的体制内倾向关系，政府对国企的市场监管相对松散或缺乏，国企经营过程中出现的违规、违制、违法行为很难以被有效制裁，如大型国企特别是央企延长开发周期的屯地行为将很难被遏制；也由于房地产市场的高度异质性特点，房地产企业很容易突破市场规制获取巨额垄断利润，在监管不到位条件下，国企特别是一些首次进入房地产市场的国企在巨额垄断利润诱导下很容易突破市场规制，扰乱市场秩序，更可能由于国企对规制突破的示范效应，导致整个房地产市场规制建设的倒退，危害房地产业的健康发展。

4. 有悖于国有资本经营目标，阻碍国企改革进程

一方面，由于房地产行业基本上属于成熟的普通竞争性行业，国企大举进军房地产业，有违国有资本逐步退出成熟性普通竞争行业的经济改革目标，逆市场改革潮流；另一方面，通过对房地产行业的兼业经营，原有国企做大规模，也更将增加国家以提高国有资本绩效为目的的国企重组并购难度，阻碍国企改革进程。



5. 变相国有资产流失

无论国企对非国有房地产企业化公为私的利益输送，还是房地产泡沫破裂导致的国企房地信贷资产损失，都将意味着国有资产流失。

三　结论与建议

国企大举进军渗透房地产业是逆市场和社会需要的行为，不利于宏观经济稳定和回升，不利于城市化和经济社会可持续发展，更不利于国企本身改革，因此应高度警惕和严格约束。

（1）严格监管金融系统流向国企的信贷资金使用方向，坚决杜绝信贷资金被用于圈地、屯地、炒地。

（2）除了少数几家担负保障性住房开发建设并以房地产为主业的央企和一些大城市城投公司外，坚决制止非房地产主业的国有企业涉足房地产业，禁止非房地产主业国企在土地一级市场竞拍住房开发用地，以遏制其以增值投机为目的的圈地屯地炒地行为；逐步取缔非房地产主业国企从事房地产开发资格，促使非房地产主业国企逐步退出房地产市场，做大做强主业。

（3）严格限制非房地产主业国企对房地产相关企业的重组并购，相关并购案例除国资委审批外，还需房地产管理部门审批。

（4）严格监管和限制非房地产主业国企对房地产相关企业的资金信贷支持，以杜绝国有企业对房地产企业的利益输送。

（5）加强闲置土地处理力度。多数渗透房地产业的国企并不真正从事房地产开发，属于以保值增值为目的的投资和投机行为，因此，对土地拍卖以后的开发进程实施严格管理制度，加大对闲置土地囤积的处理力度。

The cause and effect on the SOE's penetration in real estate business

Abstract: Since the second quarter of 2009, land prices soars in most cities, the land-kings of high price emerges one after another incessantly. The cause of land-Price

soaring is that state-owned enterprises (SOE) marches towards real estate market on a large scale. Not only the SOE dominating in Real Estate? Business having been accelerated buying land step , the SOE dominating in other industries steps up to real estate business penetration more. This paper analyses the causes and effects on the SOE's penetration in real estate business, also provides some corresponding countermeasures stopping this bad economic behaviour.

Key Words: State-owned enterprise (SOE); Real estate

关于房地产泡沫的争论与判断

袁秀明*

摘　要：本文列举了对中国房地产泡沫问题正反两方面争论的观点，给出了中国房地产泡沫产生的理论与现实依据。指出房地产是个极易产生泡沫的市场，充足的货币供应、鼓励住房消费的政策、土地高价竞拍以及实体经济走弱等都为房地产市场出现泡沫提供了可能。房地产泡沫的产生既是实体经济走弱的原因也是其结果。文章提出房地产更多应该强调是民生工程，将房地产业作为下一轮中国经济增长的支柱产业是不合适的。

关键词：房地产泡沫　住房消费　土地高价竞拍　实体经济

中国房地产价格近年来一直高位运行，尽管受到2008年以来国际金融危机和几年来调控政策的双重影响经历了调整，但是2009年之后房地产价格又回到快速上涨的轨道，房地产成为人们争相议论的话题，泡沫论与非泡沫论针锋相对，同时更与宏观经济缠绕在一起，让房地产市场参与者以及政策制定者难以找到前进的方向。

一　关于中国房地产泡沫的讨论

随着中国公布最新的2009年经济数据，"房地产泡沫"再次成为国内外舆论担忧的主要风险，《华尔街日报》的标题直言《中国经济成也房产、败也房产》。

---

* 袁秀明，经济学博士，中国社会科学院城市发展与环境研究所博士后，主要研究领域：房地产与宏观经济的关系、证券市场与宏观经济、资产价格泡沫与宏观经济波动的关系等。

国际上对中国房地产泡沫问题相当关注。美国著名的对冲基金 Kynikos Associates 创始人兼总裁查诺斯在 2010 年初说："中国的房地产泡沫比迪拜严重 1000 倍以上。"美国《新闻周刊》也预测，中国将因房产泡沫破裂而陷入经济崩溃。①

英国时事周刊《经济学家》警告称，中国楼市泡沫危险，世界经济特别是中国等新兴市场的泡沫有破灭的危险。《经济学家》曾于 2007 年在美国次级债危机发生之前多次发出警告，2008 年 9 月，全球金融危机终于爆发。②

国内著名房地产独立评论人牛刀接受采访时说："热钱早就在楼市和股市上都有投机。迪拜的热钱才 600 亿美元，这几年以来，滞留在中国的热钱至少有 6000 多亿美元。如果这些热钱全部集中在一个时间出逃，产生的泡沫破灭效应会比迪拜严重得多。"③

许多业内人士也都担心 2009 年房地产市场已形成泡沫。易居中国房地产研究院综合研究部认为，基于追涨的需求，短期投机也在加速入市。投资投机需求卷土重来，进一步拉高了房价，在把普通住宅消费"挤出"的同时，也挤出了其他商品的消费，从而抑制实体经济的复苏。资金过快、过多地流向地产投机、流向虚拟经济，只会催生市场泡沫的产生。如果说 2007 年房价上涨过快仍有良好的宏观经济面作为依托和保证，那么此时的投资性需求快速入市明显带有投机的非理性色彩。④

调查发现，不少房地产公司和炒家趁这次银行放贷运动，一个人做了数 10 套甚至数百套预售房地产抵押登记，从银行套取了巨额信贷资金，同时也推动了楼市成交量的回升，造成了使政府、开发商和炒家都欢欣鼓舞的房价上涨局面，吸引大量缺乏认知能力的消费者参与抢购，这是非常危险的做法。⑤

2010 年 1 月，经济学家茅于轼在北京表示，中国房地产市场泡沫已经形成，破裂的可能性比较大。⑥

---

① 参见《专家称中国房地产泡沫破裂是时间问题》，http：//news. sina. com. cn/c/2010 - 02 - 01/113619591179. shtml。

② 《今日早报》，搜房网，http：//vnet. news. soufun. com/2010 - 01 - 11/3019147. html。

③ 《今日早报》，搜房网，http：//vnet. news. soufun. com/2010 - 01 - 11/3019147. html。

④ 《中华工商时报》，新华网，http：//www. nx. xinhuanet. com/house/2009 - 06/26/content _ 16928138. htm。

⑤ 参见 http：//sspress. cass. cn/news/476. htm。

⑥ 2010 年 1 月 22 日《京华时报》，http：//news. iqilu. com/caijing/20100122/169504. html。

但是，关于房地产泡沫也有异样的声音。有学者坚持，[①] 2009 年确实存在着部分一线城市房价上涨过快的问题，但由此便判断全国房地产行业已经出现泡沫的结论是不准确的，在他看来，无法得出这样的结论。同时他还认为房地产不曾绑架中国经济，房地产绝对能成为推动中国经济新一轮增长点的主题和主线，并且认为过去 30 年在中国发生的事，后 30 年仍会再发生；过去 10 年在中国房地产业发生的事，未来 10 年也会继续上演。

国家统计局总经济师姚景源 2010 年 1 月 18 日做客中国经济网时说，房价高涨带来了社会对房地产泡沫的担忧，但汽车、房地产作为我国整个经济重要的支柱产业一点也不能动摇。[②] 这种判断本身就意味着不承认泡沫的存在，因为如果承认房地产泡沫的存在，那么还坚持将房地产作为支柱产业不动摇，不是要将中国经济建立在空中楼阁之上吗？

二　中国房地产泡沫产生的理论与现实依据

毫无疑问，中国房地产市场泡沫确实是存在的，这与中国房价长期会上涨的判断毫无关系，即使长期房地产价格上涨，但是短期之内房地产泡沫存在也是可能的，正如股市长期会上涨，但是短期也会出现泡沫，也会崩溃是一个道理。中国民众已经领略了股市泡沫从 6000 多点的崩溃，但是尚未经历大范围房地产泡沫的崩溃。由于房地产市场的特性，其泡沫维持的时间比较长，不容易破灭，可是，一旦破裂其对经济的伤害要远远大于股市泡沫的崩溃。

1. 房地产是个极易产生泡沫的市场[③]

房产的基本价值取决于未来租金回报的现值。未来租金回报越高，其现值越大。

一般来讲，住房的功能可分为两种：一是居住功能，即具有满足人们居住需要的功能。二是投资功能，即具有融资和增值保值的功能。住房的居住功能反映

---

① 钟伟：《房地产未绑架经济是推动新一轮增长主线》，2010 年 1 月 19 日《长江商报》，http://finance.baidu.com/2010-01-19/122403905.html。

② http://news.163.com/10/0119/04/5TC7GAV80001124J.html.

③ 更多分析参见袁秀明《金融与经济危机深解——资产价格泡沫与宏观经济波动》，知识产权出版社，2009。

住房的基本属性，住房的投资功能体现住房的基本价值。只要房价预期会上涨，并且房价上涨速度超过通货膨胀增长的速度，住房就有很大的投资价值。在既定的供给条件下，房价上涨总是领先于通货膨胀上涨。在当期低通货膨胀条件下，预期的通货膨胀率越高，房价上涨就越快，因为通常低通货膨胀条件下，央行很难有提高利率的冲动，因而此时货币量比较充裕，为房地产市场提供较多的资金。

住房的投资功能和股市的投资功能一样，其市场价格也依赖转售价值，如果预期房价还会涨，那么投资房产就会有赢利，人们趋之若鹜购买房产，恐怕失去赢利的机会，这样泡沫就极易产生。即使在理性预期下也是如此。

以下分析泡沫产生的原理。

一个简单的有效市场条件是一项资产的期望回报等于所要求的回报，

$$E_t[R_{t+1}] = r_{t+1} \tag{1}$$

其中 E_t 代表数学期望，在时间 t 给定信息集，$R_{t+1} \equiv (p_{t+1} - p_t + d_{t+1})/p_t$，并且 r_{t+1}是随时间变化的所要求的回报率。在价格方面，方程（1）竞争性的均衡条件表明，当期价格等于期望的未来价格和股息在为投资者所要求的税收调整后回报的折现，即

$$p_t = \frac{E_t[p_{t+1} + d_{t+1}]}{(1 + r_{t+1})} \tag{2}$$

递归地解方程（2）产生一个均衡条件的解：资产的基本价值，

$$p_t^* \equiv \sum_{i=1}^{\infty} \frac{E_t[d_{t+i}]}{\prod_{j=1}^{i}(1 + r_{t+j})}\text{，也可写作 } p^* = E\left(\sum_{i=0}^{\infty} a^{i+1} d_{t+i} \mid I_t\right)\text{，其中 } a = \frac{1}{1+r}$$

这个解不存在泡沫。假定风险资产和无风险资产之间套利，实际利率不变。这个资产价格模型是排除了泡沫的存在而得出的。但是，Shiller①，Blanchard 和 Watson，West②，以及其他人解释了任意价格形式，$p_t = p_t^* + b_t$，其中 $E_t[b_{t+1}] = (1 + r_{t+1})b_t$，也是均衡条件的一个解。这样，一般的，如果这个因子要求的回

---

① Shiller "Rational Expectations and the Dynamic Structure of Macroeconomic Models: A Critical Review," *Journal of Monetary Economics* (1978), 4: 1-44.

② West (1987), "A Specificiation Test for Speculative Bobbles," *Quarterly Journal of Economics*, 1987, (12).

报率增长，市场价格可以通过一个理性投机泡沫因子与基本价值偏离。所以说，这个资产价格模型的泡沫解是存在的。也就是说在资产市场上，比如房地产市场、股票市场，只要条件具备，其泡沫产生是固有的、内生的。

2. 充足的货币供应为我国房地产泡沫的产生提供了充分的可能

没有充足的货币供应，房地产泡沫不会泛起。用货币主义的观点，增加货币量短期会刺激经济增长，但长期对经济不会产生任何作用，而是完全反映到价格上，这个价格表现为房地产价格上升，通货膨胀发生。图 1 展示了 2003～2009 年我国中长期贷款情况，可以看出其连年大幅增长的态势。

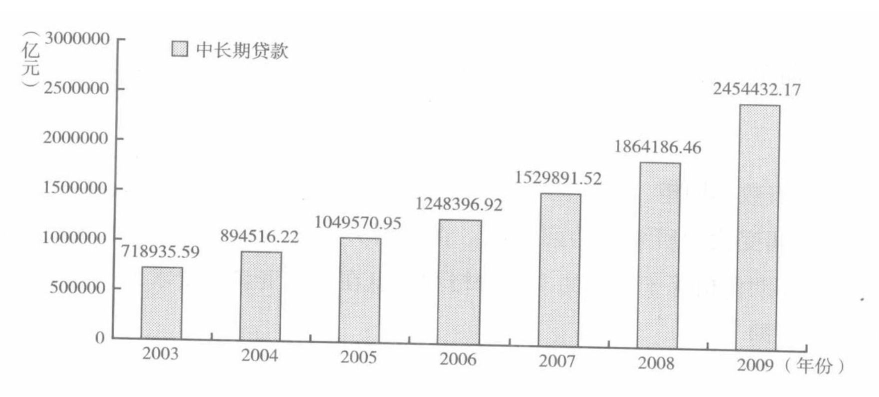


图 1　2003～2009 年我国中长期贷款增长情况

资料来源：中国人民银行网站。

在 2007 年由于房地产价格上涨过快，人们颇为担心房地产泡沫问题，中央政府也连续出台多项调控政策抑制房价过快上涨，2008 年中国房地产市场出现调整。但是，2008 年以来的国际金融危机挽救了中国房地产市场的颓势，因为为应对金融危机，我国和世界各国一样，也采取行动挽救濒于衰退的本国经济，中央政府自 2008 年底之后采取了一系列宏观调控政策，包括财政政策从维持多年的稳健转向积极，实施“适度宽松”的货币政策，扩大信贷规模，采取 4 万亿元投资措施以扩大基建，拉动内需增长，实施增值税全面转型以减轻企业负担。此系列政策除了对经济的刺激作用外，大大改善了房地产市场的发展环境，对房地产市场的复苏与繁荣起到至关重要的作用。

在全球共同应对危机过程中，各国政府向市场注入大量流动性，在通胀预期作用下，房地产作为实物的保值增值功能就体现出来，这激发了资金流向房地产

行业。相对于美元，人民币长期升值预期已经形成，中国又成为热钱流入的重要场所。热钱流入后，股市和楼市是最佳选择。当楼价开始回升时，在买涨不买跌的心理驱动下，购房需求者盲目跟风，进一步推高房价。央企不惜重金竞拍拿地，除了企业多年积累下来的资金外，更多的是流动性充裕、信贷规模扩张的结果。

在发达国家，政府开支通常需要议会等程序允许，需要很长时间，法律诉讼等也会极大地延迟政府行动。中国要做事，很快就会进行下去，没有任何延迟。中国政府注入经济体中的货币可能已经起作用。有些钱可能被私人部门拿到，他们不知道投资什么，于是继续买房子，助长泡沫，让它继续上升。①

如图 1、图 2 所示，2009 年金融机构发放的中长期贷款和居民中长期消费贷款都出现逐月大幅增长之势，与 2008 年相比增长迅速。其中相当一部分是为房地产市场提供充裕资金支持。

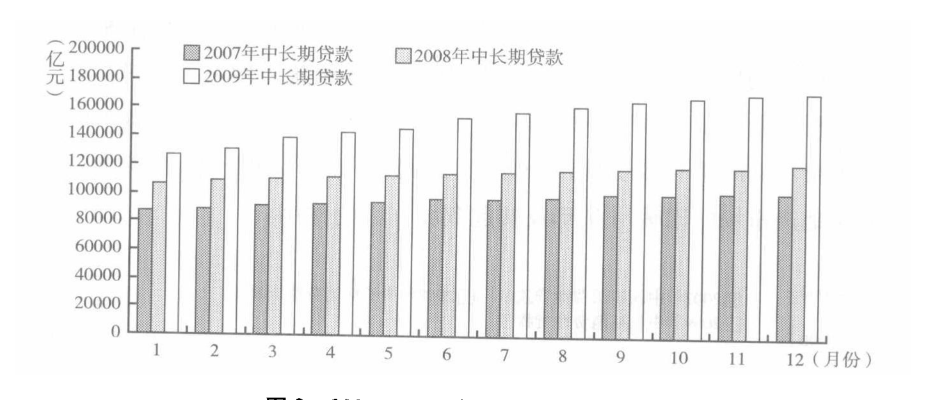


图 2　2007～2009 年中长期贷款情况

资料来源：中国人民银行网站。

流动性泛滥是房市急速进入繁荣的最重要原因。2009 年初经济走势不明朗、开发商对扩张较为谨慎。年中之后经济复苏，房地产市场快速发展，大大刺激了开发商对土地的需求，土地拍卖竞争激烈。

宽松的货币政策和信贷政策使房地产商资金紧张局面得到大大缓解。2008 年房地产开发企业普遍开发规模过大，多数自有资金缺乏。2009 年银行放贷量巨大，房地产市场交易快速上升，大量的信贷资金救活了房地产企业。同时，货

① 诺贝尔经济学奖得主德国波恩大学荣休教授莱茵哈德·泽尔腾所言。参见《中国经济时报》，http：//www. chinareform. org. cn/cirdbbs/dispbbs. asp？ boardid =9&id =261321&move = next。

币大规模投放，流动性增加，使中国股市特别是房地产股出现了较大的上涨行情，2009 年以来沪深两市地产指数平均上涨超过 40%，明显缓和了房地产上市公司的资金压力。在政策支持下，开发商资金流紧张情况明显缓解，降价回笼资金压力减小，捂盘等待提价行为增多。我国房地产市场经历 2008 年的调整，进入 2009 年逐步走向复苏，特别是二季度之后房地产市场无论销量还是价格都实现了 V 形反转。但是，房地产价格上涨过快，泡沫现象较为明显。

3. 鼓励住房消费的政策激发了住房市场需求

为扭转金融危机对我国经济带来的下滑趋势，房地产业成为拉动内需的引擎。从 2008 年底开始，除了实行包括五次降息、四次下调存款准备金率的宽松货币政策之外，国务院还出台了一系列鼓励居民住房消费的政策，如购买普通住房实行 7 折利率优惠、二手房交易营业税免征年限从 5 年缩短至 2 年、房地产项目资本金比例最低降至 20%、对银行信贷不再实施硬性约束等，各种优惠政策降低了居民的购房成本，房地产市场调控的政策与措施力度之大实属罕见。各地保障性住房大量入市，也促使市场交易量增大。当呼声很高进一步救市的可能性消失后，市场的降价导致房地产交易量大增显得尤为突出。鼓励消费的政策措施，对房地产市场的回暖与 V 形反转起到相当大的作用。

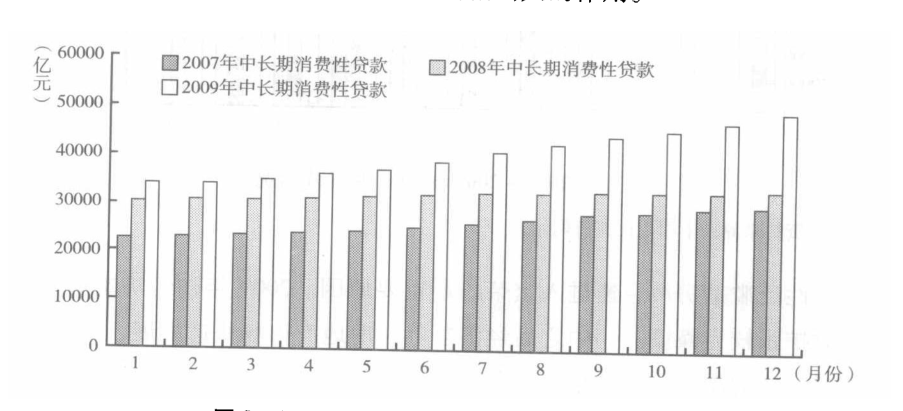


图 3　2007～2009 年中长期消费性贷款情况

资料来源：中国人民银行网站。

从 2008 年下半年开始，由于销售难度加大，开发商逐步下调价格，以便盘活资金。一旦价格跌破人们心理的价格上限，压抑的需求就会释放出来，同时政策利好也促进了 2007 年下半年到 2008 年压抑的刚性需求大量释放；宽松货币政

策导致的流动性，使置业门槛大大降低，购房者得到更多的信贷支持。在降价的浪潮中，市场的供给者提供了大量的房子，房价下调调动了购房需求者的积极性。几大因素叠加，使得一线城市楼市购房需求悄然积聚了井喷的能量，在二手房市场和促销楼盘的带动下，房地产市场迅速回暖，达成有史以来最大的成交量。另外，优惠政策也助长了炒房行为。

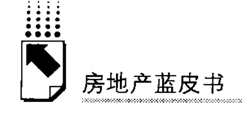
地方政府的救市政策也对房地产市场反转起到推动作用。随着城市化的推进，房地产投资在地方占有很大的比例，对地区的 GDP 的贡献率很大。房地产市场调整，房价下跌，销售量下降对地方经济影响最大，为恢复经济增长、解决财政收入、就业等问题，同时也为保住银行不被坏账拖垮，各地方政府纷纷出台救市政策和措施。① 房价从 2008 年的顶点滑落之后，中央和各地方政府密集出台了房地产救市政策，对房地产市场的优惠政策，使开发商和消费者均受益。市场资金充裕，交易成本降低，使房地产市场又一次出现繁荣。中国消费者的借贷杠杆并不高，当房市转暖时，民间的高储蓄也开始流入房地产领域。

最重要的是，居民住房刚性需求以及投资性需求加剧了供不应求。2008 年至 2009 年初我国房地产市场经历了调整，在全球金融危机背景下，居民在房地产调整中采取持币观望的态度，大量自主刚性需求受到压抑，在房价下降及各种优惠政策出台的情况下，居民购买自住性住宅持续增加。2009 年上半年楼市红火主要是 2008 年积压的刚性需求快速释放，随着价格上涨，人们受“买涨心理”支配，在楼市向好的情况下，房地产刺激政策以及行业变化使改善型购房者也开始入市，政策也大大降低了首次购房者的负担能力。他们共同支撑了楼市成交的活跃。为了规避资产缩水贬值，部分手头有闲钱的人开始对市场前景有预期，在没有更好的投资渠道的情况下，纷纷进入股市和楼市，购房者买房不是为了居住而是为了囤房然后卖掉从中渔利。房地产投资性需求上升，带动房价上涨，随着房价快速上涨，投资者也开始入市进一步稳定了成交量。

需求大量增加，但是供给量却一时难以大幅度提高。况且，我国的土地供应是计划的、垄断的，而房屋需求是公开化、市场化的，这使得房地产市场始终处于供不应求的状况，随着销售的大幅增加，有效供应不足成为最关键的因素，推

---

① 各地救市政策和措施，详见袁秀明《地方政府救市的政策效果分析》，《中国房地产发展报告 No. 6》，社会科学文献出版社，2009。



动房价上涨。

4. 土地高价竞拍为房市的火热推波助澜

政府及房地产商炒地为房市的火热推波助澜，政府拍卖的方式将地价炒到很高，同时房地产商囤积土地，倒卖赢利。2009 年土地市场经历从年初开发商对扩张较为谨慎、交易不活跃，到年中后房地产市场快速发展，大大刺激了开发商对土地的需求，土地拍卖竞争异常激烈。

其中国有及国有控股房地产企业在新一轮“圈地运动”中起了先锋作用。从中央企业到地方城建集团，毫无例外成为 2009 年各大城市数个“地王”的创造者。开发商业绩节节攀高，土地市场活力重现，地产股一路走强，仅在上半年，房地产市场就完成了从低迷到火热的转变。市场销售量的大幅回升使开发商的现金流更加充裕，这是 2009 年土地频繁成交的一个基础。开发商炒作土地价格带动周边区域房价上涨。随着下半年市场回暖，政府土地供应由谨慎转向积极，资金充裕及对后市的乐观预期使开发企业也转向积极扩张，大力储备土地，全国十大总价“地王”均集中在下半年，其活跃程度超过 2007 年。

此外，宏观经济回暖也对房地产市场的复苏及强劲增长起到巨大的推动作用。2009 年上半年，无论是股市还是消费市场，都显示出经济形势趋向乐观，民众对经济恢复的信心坚定，从而激发此前积压的购买力，对房地产市场产生了利好影响。

5. 房地产泡沫的泛起既是实体经济走弱的原因也是其结果

在相同的货币政策环境下，如果住房的投资功能与其他投资方式的回报是相同的或者说预期也是相同的，那么就不会出现房地产泡沫。只有人们预期房地产投资和投机的回报大于实体经济投资回报时，才会热衷于房地产投资与投机活动。在此情况下，意味着实体经济回报的降低，而且，随着这种预期的加强，大量资金会蜂拥聚集到房地产市场，使需求急剧增加，囤房、囤地现象严重，房地产价格增长更快，而实体经济的经济状况更加恶化，因此，房地产泡沫的泛起恶化了宏观经济环境，预示着实体经济的衰弱。

2009 年，在整体经济走向复苏的进程中，受出口等方面的影响，中国实体经济复苏缓慢，制造业面临产能过剩，缺乏向生产经营领域投入资金的动力。其他行业的投资回报依然不确定，因此，房地产成为资本追逐的目标。

在许多产业仍然产能过剩的情况下，银行的信贷政策异常宽松，得到信贷资金的企业不愿意投资于实体经济，于是转而投资并推高房地产和股市等资产市场

价格，这已经为国内外的许多经验案例所证明。人们对资本市场的追捧，是基于对实体经济恢复增长的信心。但是实体经济的恢复需要时间，于是许多民营企业就会热衷于短期投资，资金从实体经济流出。这不仅加剧了房地产市场的泡沫，也削弱了实体经济的生产能力。图 4、图 5 分别给出了全国全年全部工业增加值的增长率与全国商品房价格增长率的比较以及城镇居民人均可支配收入实际增长与全国商品房价格增长的比较，可以看出，2009 年房价上涨速度远快于全年全部工业增加值的增长速度，也大大快于城镇居民人均可支配收入的增长速度。

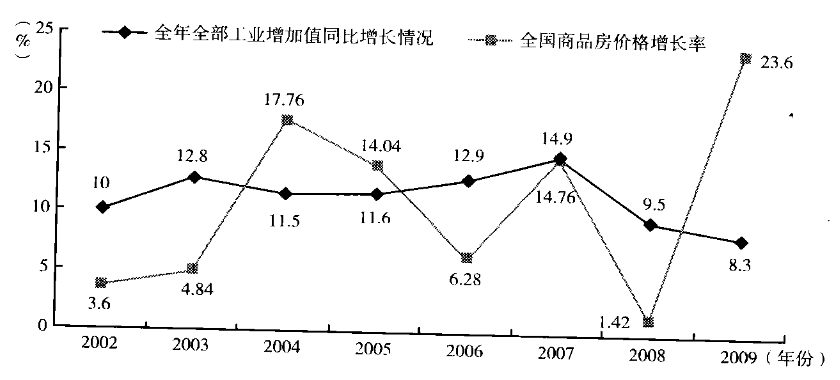


图 4　全年全部工业增加值同比增长与全国商品房价格增长率的比较

资料来源：《统计公报》，《中国统计年鉴》以及国家统计局公布的数据。

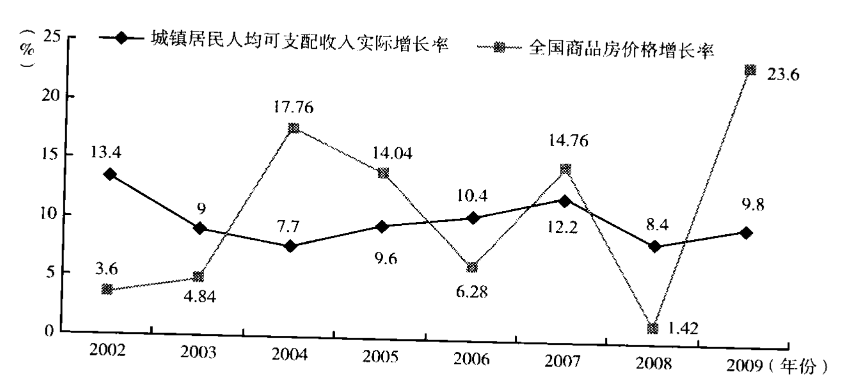


图 5　城镇居民人均可支配收入实际增长与全国商品房价格增长的比较

资料来源：《统计公报》，《中国统计年鉴》以及国家统计局公布的数据。

房价的快速攀升导致房地产泡沫泛起，一定程度上正说明了宏观经济结构的失衡状况，调整经济结构，成为抑制房地产泡沫的关键手段。

6. 中国房地产价格永远持续上涨只能是一个神话

有人将中国城市化的大幅度推进作为房地产价格不断上涨的一个最根本的依据。这固然不错。但是，随着住房供应的增加，政府住房保障力度的加大，城市化推进并不一定会促使房价持续不断地上涨，而且房价涨得过高可能还会下跌。因此，那种认为房价会持续不断上涨，而去跟风投机房地产，只能使房地产泡沫越吹越大，最终导致的结果就是泡沫的崩溃。而最终受损失最大的是最后接盘的这些投机者。当然宏观经济因而也会受到极大损害，日本泡沫经济崩溃的教训已经为我们留下了前车之鉴。

土地与房价“高歌猛进”，与全球金融危机、国家实行宽松的货币政策有关。具体来讲，地方政府的“土地财政”将地价不断推高，同时对保障性住房建设推进缓慢、对土地和住房销售优惠政策层层加码；部分地区“地王”不断出现，抬升了周边房价；一些城市大户型、高价位住房供应增多拉高了房价；购房投机性比例增多，引领房价攀升；通胀的预期，导致一些人想保值增值，进一步刺激了房价。房价过高、上涨过快，已经成为影响中国房地产市场持续稳定发展最突出的问题，使房地产泡沫不断加大。2009 年 12 月，美国《福布斯》公布了当前全球七大金融泡沫，中国房地产市场名列第二位。房地产泡沫的不断积累，房地产价格的不断攀高，不仅增加了房地产市场的风险，带来了危及民生的严重社会问题，更为金融风险埋下隐患，危及中国经济的安全。

对于中国来讲，房地产绑架中国经济已经是无可置疑的，因为房地产业产业链长，作为支柱产业，它已和宏观经济的命运息息相关，二者一荣俱荣，一损俱损，房地产业的兴衰已经不是一个产业的问题，事实上，它已变成了一个宏观经济问题。由于宏观经济仰仗房地产市场的繁荣而繁荣，随着房地产市场的衰弱而衰弱，而为保证经济增长的持续性，当房地产市场衰弱时，中央政府不会听之任之。当银行、地产商以及房地产投机者都看到这一点时，于是信心十足地去贷款、高价拿地、卖高价房子、进行房地产投机等。因此，房价又可以肆无忌惮地上涨。

然而，最终可以看到，宏观经济靠房地产市场繁荣而实现增长是不可持续的，因为这一切都建立在房价不断上涨的基础上，当房价涨到一定程度，真实的需求被挤出，只剩下投机者时，房地产市场将会变得非常脆弱，任何负面的消息都可能使投机者惊慌而逃，到那时房价这个空中楼阁就会应声坍塌，宏观经济也

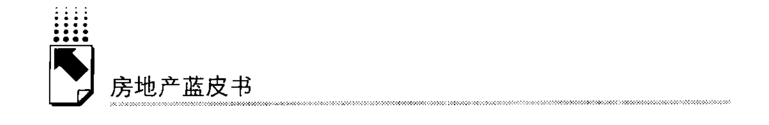
将遭受重创。2008年美国爆发的金融危机不是已经为我们提供了生动的例证吗?所以及时调整经济结构，做实实体经济是非常必要的。

三　房地产业作为下一轮中国经济增长的支柱产业是不合适的

日本20世纪80年代末90年代初泡沫经济的崩溃很大程度上源于日本80年代特别是80年代后期经济高增长维系在房地产市场泡沫膨胀的基础上，将房地产作为支柱产业，由于房地产业产业链长，影响的范围广，因此房地产市场繁荣，经济也随之繁荣，房地产泡沫膨胀也会刺激经济不断上涨。但是正因为如此，当房地产泡沫崩溃时，其繁荣时拉动的产业此时将受到严重的打击，宏观经济也将受到严重的冲击。所以，如果宏观经济维系在房地产业基础之上，意味着其中蕴藏着巨大的风险，因为房地产市场是一个极易产生泡沫的市场，且常常不易察觉。如今，中国房地产市场已经发展了十几年的时间，房地产价格也已涨到一定高位，如果下一轮经济增长仍然倚仗房地产的繁荣，那么中国的经济一定是建立在风雨飘摇的基础之上。

为了保证经济增长的可持续性，必须摆脱过分依赖房地产，将房地产作为支柱产业的畸形经济结构，踏踏实实地做实实体经济，将科技创新和新兴产业发展放在首位，推进实体经济走在坚实的科技发展之路上。房地产更多的应当是作为民生工程，作为满足居民生存需要的一个商品，削弱其投资功能，减少投机，从而让市场回归理性。若继续支持房地产作为投资和投机商品，那么房地产作为金融产品的性质就不可能改变，而建立在金融产品基础上的宏观经济怎么可能长期稳定增长呢？如果继续将房地产业作为支柱产业，那么将会大大影响实体经济的发展以及经济结构的升级和调整，使经济失衡状况不断恶化，其后果是难以想象的。

而且，房地产即使有带动经济增长的作用，但说到底，带动的不过是产能严重过剩、污染环境又仅有低附加值的钢铁、水泥业罢了。如果房产仅能拉动GDP，而不能改善民居状况，如果房地产只能富裕地方政府，而不能富裕百姓，那最终必然有害于居民消费，不利于经济发展。如今，中国房地产市场尚未真正大幅调整过，如果房地产价格下降，建筑业首先会进入困难时期，与房地产有关



的建筑材料、建筑业等会下滑，与此相关的大约国民经济 1/3 的行业也会受到影响，经济增速也会下降。泡沫破灭总有一天会到来，如果这一天来临，后果会很严重。

大力建造保障性住房既是房地产市场稳定的关键也是宏观经济稳定的关键。多建保障房不仅有利于降低房价也有利于减小由于房价下降对建筑业造成的负面影响。2009 年以来，政府通过银行向经济体中大量注入货币，创造了很大的货币流动性。我国政府重视建设保障性住房提供给低收入阶层，这很大程度上支持了建筑业，减弱了房地产市场出现问题时可能对建筑业的影响，也有力地支撑了经济增长。

Regarding the controversy and determination of the real estate bubbles in China

Abstract: This paper lists the views debated about Chinese real estate market bubbles on both sides, and it gives the theoretical and practical bases about China's real estate bubbles occurred. The paper point out that real estate market is a market that bubbles easily occur, and adequate money supply, policies encouraging housing consumption, land auction, the weakening real economy, etc., are all provide possibility for the real estate market bubbles. The real estate bubbles are the cause of real economy weakening and also the result of it. The paper stresses that real estate should be the people's livelihood, and it is inappropriate that make the real estate industry as one pillar industry of China's next round economic growth.

Key Words: Real estate bubbles; Housing consumption; Land high-priced auction; The real economy

“经营城市”与“土地病”

袁一正*

摘　要：尽管“经营城市”已不再被频繁提起，但我国许多城市仍在事实上“经营城市”，“经营城市”的资金严重依赖土地出让金和土地抵押贷款等土地收入，地方政府因此得上“土地病”，导致房地产发展绑架了城市建设，也绑架了地方政府，引发地方政府各种短期行为，产生了诸多问题和危害。要从根本上解决这一问题，必须从各方面进行全面深入的改革。

关键词：经营城市　土地收入　房价　危害　改革

一　高度依赖土地“经营城市”

中国正在经历着城市建设的高潮，各大城市都正在或准备修地铁、建广场、扩市区等大规模的城市基础设施建设，这些需要庞大的资金投入，资金的大部分来自土地收入。于是地方政府的城建活动与房地产价格产生了微妙的关系，一方面，只有房价上涨，土地才能卖高价，城建资金才有保障，地方政府主观上希望房价上涨，于是通过各项房地产政策的制定和执行，不断地推高房价，甚至在房价下跌时，或明或暗地托市、救市，努力维持高房价。另一方面，地铁、广场等城市基础设施的建设，使得居住环境优化，又在客观上推动了城市房价的进一步上涨，进而推动土地价格进一步上涨，又能给城市建设提供更多资金。从而形成了一种滚雪球式的“经营城市”模式。

* 袁一正，中国社会科学院研究生院硕士研究生，研究方向为城市经济、房地产开发与管理。

这种高度依赖土地"经营城市"的模式，最典型的就是杭州。20世纪90年代，由于城市建设资金匮乏，城市基础设施建设落后，杭州被称为"建在美丽西湖上的破烂城市"。为了给城市建设筹措资金，杭州市在1997年成立了土地储备中心，1999年在全国第一个推出了土地"招拍挂"制度。2001年，杭州将萧山市、余杭市并入，面积比原来扩大了3.5倍，成为仅次于上海的长三角第二大城市；2002年，杭州开始实施西湖综合保护工程，改善西湖水质，沿湖环境和夜景亮灯；2003年9月，杭州市正式启动西溪湿地综合保护工程，分三期实施，历时五年；2005年6月，杭州市申报的城市快速轨道交通建设规划获得批准，杭州开始了大规模的地铁修建……10多年来，大规模的城市建设投资，使得杭州市的居住环境、城市形象、城市地位提升到全国各城市的前列，成为"建在美丽西湖上的漂亮城市"，使得"大都市、新天堂"的城市建设梦想变为现实。而在这座"漂亮城市"、"新天堂"的背后，却是政府饥渴式的土地供应、积极的"救市"和房价的飙升。杭州在过去几年中土地出让金一直排在全国各城市的前列，2007年646亿元，在全国各城市中排名第二；2008年312亿元，排名第四；到2009年，这一数字上升到了1054亿元，排名第一。[①] 杭州土地供应速度在2009年不断加快，最后两个月土地出让金近500亿元。而在近几年几次房地产市场调整中，杭州都在房地产政策上出台地方性办法：2006年，杭州市试点"购房入户"政策，外地人通过购房有机会落户杭州；2008年楼市最惨淡的时期，杭州市政府出台《关于促进杭州市房地产市场健康稳定发展的若干意见》，从供给和需求两方面，回调各项从紧的房地产政策，积极进行"救市"；2009年1月，中央政府进行了一系列从紧的房地产调控政策，开始让地方楼市降温，然而，杭州却在出台的"地方办法"（"杭州29条"）中避重就轻，对于"抑制投资投机性购房"没有实质性条款，对于开发企业扶植政策依旧，"托市"意图十分明显。在种种因素的共同作用下，如今的杭州，市区已经难觅2万元/平方米以下的商品房，10年间杭州房价涨了近10倍。天津河海区域的开发也是典型的依靠土地进行经营，将大批尚未开发的土地预先抵押给银行，融资后再拆迁修路、建房回款。"不花政府一分钱，万丈高楼平地起"，这甚至是不少城市领导引以为豪的"经营城市"的经验。

---

① 杭州土地出让金数据来自搜房网，http：//qyb.soufun.com/news/zt/201001/zgtdcrjdpd.html。

二　高度依赖土地"经营城市"的问题和危害

对于城市政府高度依赖土地"经营城市"的模式，很多学者肯定了它在一定时期内的积极作用。有学者认为，在城市建设的初期，政府主导的土地经营模式可以形成房地产市场和土地市场互相带动的双赢局面，有利于政府增加财政收入，加大城市建设投入，正是凭借着收取土地出让金，很多城市才完成了最初的原始积累。[①] 还有学者认为，有了高房价，政府也才有可能有较高的开发税费收入或者土地财政。正是因为政府有了较高的土地收入，我们才有可能投资于更大规模的城市基础设施建设和城市公共产品的供给，这样对市民是有益的。[②]

依赖土地"经营城市"的模式产生有其历史背景，也在特定时期起到了应有的作用，然而这种特定时期的权宜模式已经给我国的经济和社会造成了重大危害，并积累着诸多问题和危机。

首先，这种依赖土地"经营城市"的模式推高了地价和房价，侵蚀了城市居民特别是购房居民的利益，有损社会公平正义。在"经营城市"的诱惑下，地方政府通过各种手段推高地价和房价，以实现土地收益最大化，城市房价在政府的推动下单边上涨，居高不下，使多数城市居民难以承受。我国部分城市房价畸高，房价的相当比例是政府高价出让土地向购房居民转嫁的部分。或许有些人会认为政府利用土地收益进行地铁、广场等城市基础设施建设，使城市交通、市容等生产生活环境提升，使得房价进一步上涨，这部分房价上涨是公平的，可以接受的。其实不然，城市整体交通、市容等方面的提升全体市民都受益，然而，其成本却是由新购房的居民和购地的企业来承担的。

其次，这种模式是不稳定的，影响城市未来的可持续发展。土地作为一种资源，具有稀缺性和不可复制性，在现行的土地批租制度下，地方政府卖一块地，等于一次性收取了该土地未来 50 ~ 70 年的收益，透支了未来政府的土地收入。随着土地的减少，未来地方政府的土地收入将越来越少，"经营城市"将难以为继。另外，即使地方政府再怎么努力推高房价，房价也不可能永远维持在严重脱

---

① 高海燕，《深圳房地产索赔事件给"土地财政"敲响警钟》，2008 年 4 月 6 日《经济参考报》。

② 《社科院牛凤瑞：高房价能造就"共赢"利益链》，网易财经，2009 年 4 月 23 日。

离普通居民购买能力的水平之上，当房地产市场发生变化时，土地价格也会发生变化，土地流拍、降价等情况将大量出现，高地价产生的超额收益也将消失。再者，地方政府严重依赖土地收入获得财政收入和城市建设资金，将精力和资源都放在如何经营土地上，缺乏主动进行调整产业结构、转变经济发展方式、鼓励自主创新等的动力，这些都不利于城市的长远发展。显然，依赖土地“经营城市”的模式具有不可持续性，将危害城市未来的发展。

最后，这种模式不利于耕地保护。进入新世纪，我国耕地仍在减少，保住18亿亩耕地红线的任务也越来越艰巨。政府依赖土地“经营城市”是耕地流失的一个重要原因。在此模式下，地方政府由土地管理者蜕变成为土地经营者，加上我国土地征用制度不健全，对失地农民补偿过低，政府每征收一块地，将获得巨大的收益。在利益的驱动下，地方政府有着强烈的征地、卖地冲动。大量的耕地被圈占、征收，且只有小部分用于公共利益，大部分是经营性用地。“经营城市”实际上成为“经营土地”。①

三　如何根治“经营城市”所产生的“土地病”

地方政府希望通过对城市的经营，筹措资金进行投资和建设，加快城市发展，这本是件好事。然而，过度依赖土地使许多地方“经营城市”得上了“土地病”，产生了一系列的问题和危害。这种模式决不应该成为我国城市建设的常规模式，必须进行深入综合的改革。

第一，将征收土地出让金改为征收物业税。现阶段，各地方政府依赖土地收入来“经营城市”，引发了严重的短期行为，成为地价、房价上涨的直接推手。应该借鉴国外经验，征收物业税，将地方政府对土地的收入由一级市场调整到土地和住房的持有环节，使得稳定、大宗、长期持续的土地收入来自土地和住房的持有环节，而不是目前的土地的一次性交易环节。通过征收物业税，一方面可以有效扭转政府的短期行为，迫使其提供好基本公共服务，优化本地投资环境，通过本区不动产升值提高物业税收入。另一方面，物业税可以为地方政府提供长期稳定、可持续且不影响以后各届政府收入的“土地收入”，用物业税所得的土地

① 雷振岳：《耕地剧减是对“土地财政”的惊醒》，2008年6月4日《农民日报》。

收入来"经营城市"将更有持续性和长远性。另外，用在持有环节征收物业税获得的收入来"经营城市"，让所有享受到城市环境优化所带来好处的人而不仅仅是新购房者来为"经营城市"埋单，更加符合社会公平正义。并且，物业税减轻了购房者的一次性投入，减少了各种房地产投机行为，将使房地产价格更加合理、稳定。

第二，深化财税体制改革，合理界定财权、事权。目前地方政府"事权无限，财权上收"[①] 的不对称状况，是造成地方政府严重依赖土地"经营城市"的原因之一。首先，中央政府应该明确自己的职责，不能将全部的事权都推给地方，"经营城市"过程中一些公共产品的提供和基础设施建设等，都需要中央政府承担更多的责任。其次，要形成多元化的"经营城市"机制，转变政府职能，使地方政府不再作为"经营城市"的主导者，而只是服务者，提供更好的公共品服务，如经济适用房和廉租房建设。再次，可借鉴国外经验，适当允许地方政府发行地方债券，解决"经营城市"所急需和必要的资金缺口。当然，地方政府发行债券存在一个"道德风险"[②] 问题，所以需要谨慎地推行，并建立严格的监督机制。总之，只有财权和事权逐渐匹配，地方政府必要的"经营城市"资金压力减轻，才会减少对土地的严重依赖。

第三，改革地方政府的政绩考核评价体系。我国政府目前的工作重心是经济建设。各级政府的政绩考核都偏向于以 GDP、财政收入等经济发展指标为主，而较少考虑资源环境、民生等指标，依赖土地"经营城市"，可以在短时期内为官员换取耀眼的政绩。在这种体制引导下，地方政府的各种短期行为就成为必然现象。要改变这种状况，就必须以民生、环保等为标准，重新构建地方政府的政绩考核评价体系。我国土地资源有限、耕地保护任务艰巨，在考核地方政府时，必须将土地资源的保护和利用效率等指标放在重要位置；住房是民生的重要问题，关系到社会的和谐和稳定，应该将房地产发展中的民生指标纳入政绩考核体系，在这个指标体系中，既要有保障性住房建设的考核标准，还应有房价收入比、房价上涨速度等保持房价稳定性的考核标准。有了这些环保、民生指标的加

---

① 胡能灿：《土地财政"盛宴"还能吃多久——对于土地调控新形式下"以地生财"、"经营城市"的思考》，《西部资源》2006 年第 5 期。

② 经济学概念，指从事经济活动的人在最大限度地增进自身效用的同时做出不利于他人的行动。此处指地方政府有可能为了自身利益、滥发债券，危害国家公众利益。

入，地方政府的政绩考核评价体系才更加合理和完善，才能使其在政绩压力下，更有远见地发展经济，更合理地利用土地“经营城市”，真正做到科学发展，构建和谐社会。

“Urban management” and “the land-dependence disease”

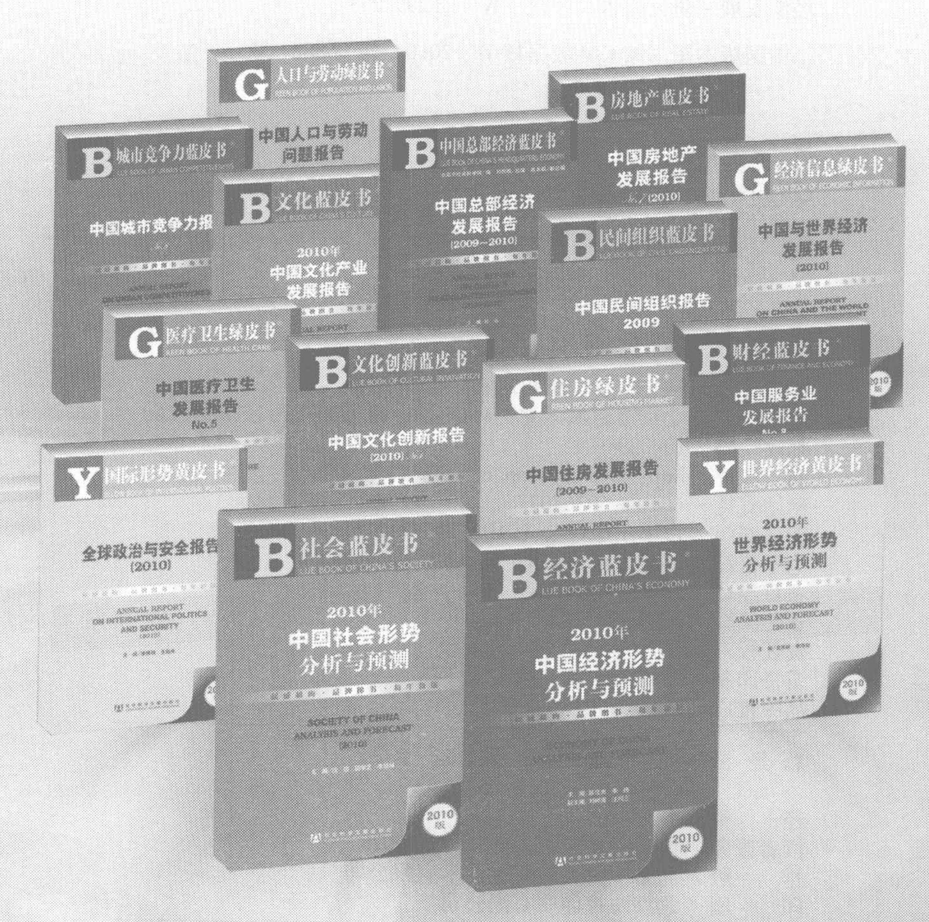
Abstract: Many cities of China are undergoing a “urban management” boom. The capitals of “urban management” rely heavily on land leasing and land mortgages and the local governments caught the land-dependence disease. This gave rise to that real estate development kidnapped the urban construction and the local governments. The behavior of local governments became short-sighted and resulted in plenty of problems and harm. To solve this problem, we need a comprehensive reform from all respects.

Key Words: Urban management; Land revenue; Housing price; Harm; Reform

专家数据解析　权威资讯发布

社会科学文献出版社 皮书系列

皮书是非常珍贵实用的资讯，对社会各个阶层、各种职业的人士都能提供有益的帮助，适宜各级党政部门决策人员、科研机构研究人员、企事业单位领导、管理工作者、媒体记者、国外驻华商社和使领事馆工作人员，以及关注中国和世界经济、社会形势的各界人士阅读。



"皮书系列"是社会科学文献出版社十多年来连续推出的大型系列图书，由一系列权威研究报告组成，在每年的岁末年初对每一年度有关中国与世界的经济、社会、文化、法治、国际形势、区域等各个领域以及各个行业的现状和发展态势进行分析和预测，年出版百余种。

该系列图书的作者以中国社会科学院的专家为主，多为国内一流研究机构的一流专家，他们的看法和观点体现和反映了对中国与世界的现实和未来最高水平的解读与分析，具有不容置疑的权威性。

及时　准确　更新

咨询电话：010-59367028

邮　　箱：duzhe@ssap.cn

邮购地址：北京市西城区北三环中路甲29号院3号楼华龙大厦

社会科学文献出版社　学术传播中心

银行户名：社会科学文献出版社发行部

开户银行：工商银行北京东四南支行

账　　号：0200001009066109151

盘点年度资讯，预测时代前程

从“盘阅读”到全程在线，使用更方便
品牌创新又一启程

·产品更多样

从纸书到电子书，再到全程在线网络阅读，皮书系列产品更加多样化。2010年开始，皮书系列随书附赠产品将从原先的电子光盘改为更具价值的皮书数据库阅读卡。纸书的购买者凭借附赠的阅读卡将获得皮书数据库高价值的免费阅读服务。

·内容更丰富

皮书数据库以皮书系列为基础，整合国内外其他相关资讯构建而成，下设六个子库，内容包括建社以来的700余种皮书、近20000篇文章，并且每年以120种皮书、4000篇文章的数量增加。可以为读者提供更加广泛的资讯服务；皮书数据库开创便捷的检索系统，可以实现精确查找与模糊匹配，为读者提供更加准确的资讯服务。

·流程更方便

登录皮书数据库网站www.i-ssdb.cn，注册、登录、充值后，即可实现下载阅读，购买本书赠送您100元充值卡。请按以下方法进行充值。

充值卡使用步骤：

第一步
- 刮开下面密码涂层
- 登录 www.i-ssdb.cn 点击“注册”进行用户注册

第二步

登录后点击“会员中心”进入会员中心。





第三步
- 点击“在线充值”的“充值卡充值”，
- 输入正确的“卡号”和“密码”，即可使用。

社会科学文献出版社 SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA) 皮书系列
卡号：31889032891815
密码：

（本卡为图书内容的一部分，不购书刮卡，视为盗书）

如果您还有疑问，可以点击网站的“使用帮助”或电话垂询010-59367071。

中国皮书网全新改版，增值服务大众

中国皮书网
http://www.pishu.cn

出版社首页 | 在线书

图书 ▼ 在此输入关键字

首页 皮书动态 皮书观点 皮书数据 皮书报道 皮书评价与研究 在线购书 皮书数据库 皮书博客 皮书留言

规划皮书行业标准，引领皮书出版潮流
发布皮书重要资讯，打造皮书服务平台

中国皮书网开通于2005年，作为皮书出版资讯的主要发布平台，在发布皮书相关资讯，推广皮书研究成果，以及促进皮书读者与编写者之间互动交流等方面发挥了重要的作用。2008年10月，中国出版工作者协会、中国出版科学研究所组织的“2008年全国出版业网站评选”中，中国皮书网荣获“最具商业价值网站奖”。

2010年，在皮书品牌化运作十年之后，随着皮书系列的品牌价值的不断提升、社会影响力的不断加大，社会科学文献出版社精益求精，力求为众多的皮书用户提供更加优质的服务，出版社在原有中国皮书网平台的基础上进行全新改版。新改版的中国皮书网在皮书内容资讯、出版资讯等信息的发布方面更加系统全面，在皮书数据库的登录方面更加便捷，同时，引入众多皮书编写单位参与该网站的内容更新维护，能够为广大用户提供更加增值的服务。

www.pishu.cn

中国皮书网提供：

· 皮书最新出版动态　· 专家最新观点数据
· 媒体影响力报道　· 在线购书服务
· 皮书数据库界面快速登录　· 电子期刊免费下载

[General Information]
书名=中国房地产发展报告 NO.7
作者=潘家华
页数=325
SS号=12527370
DX号=
出版日期=2010.05
出版社=社会科学文献出版社